

---

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES, DA 175ª  
(CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,**

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

*como Emissora,*

*Celebrado com*

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

*como Agente Fiduciário*

com lastro em Créditos Imobiliários devidos pela

**MAXXIMA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,**

*como Devedora.*

**Datado de**

21 de janeiro de 2026

---

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 175ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MAXXIMA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

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

como Emissora:

- (1) CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41 ao 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-913, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada devidamente por seus representantes legais (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

como agente fiduciário dos CRI:

- (2) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35229235874, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”).

**Resolvem** celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries, da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries, da 175ª (centésima septuagésima quinta) emissão da Emissora (“**CRI**”), para distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“**Lei nº 9.514**”), da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei nº 14.430/22**”) e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada

("Resolução CVM 60"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

## 1. Definições

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Agente Fiduciário dos CRI"	tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI;
"Agente de Liquidação"	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificado no preâmbulo;
"Alienação Fiduciária de Imóvel Ânima"	tem o significado atribuído no item (I) da Cláusula 13.1 abaixo;
"Alienação Fiduciária de Imóvel C&A"	tem o significado atribuído no item (II) da Cláusula 13.1 abaixo;
"Alienação Fiduciária de Imóvel Maxxima Fortaleza"	tem o significado atribuído no item (III) da Cláusula 13.1 abaixo;
"Alienações Fiduciárias de Imóvel"	significa em conjunto a Alienação Fiduciária de Imóvel Ânima, a Alienação Fiduciária de Imóvel C&A e a Alienação Fiduciária de Imóvel Maxxima Fortaleza;
"ANBIMA"	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento"	significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Início"	significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;
"Aplicações Financeiras Permitidas"	significa que os valores mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser investidos ou desinvestidos (na hipótese de liberação de recursos) em: (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, de emissão de Banco de Investimento de Primeira Linha ou do Tesouro Nacional; ou (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, administrado por Banco de Investimento de Primeira Linha, ou empresas do seu grupo econômico que, para todos os fins de

	direito, integrarão o Patrimônio Separado;
<b>“Assembleia Especial de Titulares de CRI” ou “Assembleia Geral”</b>	significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;
<b>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</b>	<b>UHY BENDORAYTES &amp; CIA AUDITORES INDEPENDENTES</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 42.170.852/0001-77, ou seu substituto, auditor independente contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60;
<b>“Alexandre”</b>	significa <b>ALEXANDRE JÚLIO DE ALBUQUERQUE MARANHÃO</b> , brasileiro, engenheiro mecânico e empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 466.511, expedida pela Secretaria de Defesa Social - PE, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (“ <b>CPF</b> ”) sob o nº 000.743.064-72, divorciado, residente e domiciliado na cidade do Recife, estado de Pernambuco, na Rua Lourdinha Bittencourt, nº 61, CEP 52060-201;
<b>“André”</b>	significa <b>ANDRÉ JÚLIO PIMENTEL DE ALBUQUERQUE MARANHÃO</b> , brasileiro, administrador de empresas e empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.223.450, expedida pela Secretaria de Defesa Social - PE, inscrito no CPF sob o nº 457.109.704-25, casado em regime de separação total de bens com <b>MARCELLA VIEIRA DA CUNHA SIMÕES DE ALBUQUERQUE MARANHÃO</b> , residente e domiciliado na cidade do Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, nº 1.230, apartamento 1.001, CEP 51011-000;
<b>“Aviso ao Mercado”</b>	significa o aviso ao mercado objeto da Oferta, elaborado nos termos do parágrafo primeiro, artigo 57 da Resolução CVM 160;
<b>“B3”</b>	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;
<b>“BACEN”</b>	significa o Banco Central do Brasil;

<b>“Banco Depositário”</b>	Significa o Itaú Unibanco S.A.
<b>“Banco de Investimento de Primeira Linha”</b>	significa Banco Bradesco BBI S.A., Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Banco BTG Pactual S.A., Banco Citibank S.A., UBS BB Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., Banco J.P. Morgan S.A. e Bank Of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A;
<b>“CCI”</b>	significa, em conjunto, a Cédula de Crédito Imobiliário oriunda dos Créditos Imobiliários, emitidas sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo), de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 (conforme definido abaixo), representativas, em conjunto, de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários;
<b>“Cessão Fiduciária”</b>	tem o significado atribuído no item (IV) da Cláusula 13.1 abaixo;
<b>“CETIP21”</b>	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
<b>“CMN”</b>	significa o Conselho Monetário Nacional;
<b>“CNPJ/MF”</b>	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;
<b>“COFINS”</b>	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
<b>“Condições Precedentes”</b>	significa, as condições precedentes descritas na Cláusula 5 do Contrato de Distribuição;
<b>“Conta do Patrimônio Separado”</b>	significa a conta de titularidade da Securitizadora mantida no Banco Itaú Unibanco S/A (nº 341) sob o nº 98367-9, agência nº 3100, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;
<b>“Conta do Vinculada”</b>	significa a conta de titularidade da Devedora definida no Contrato de Cessão Fiduciária;
<b>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel”</b>	significa em conjunto o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Ânima, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel C&A e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Maxxima Fortaleza;
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária”</b>	significa o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sobre Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Securitizadora e a

	Devedora;
<b>“Contratos de Garantia”</b>	significa em conjunto Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária;
<b>“Coordenador Líder”</b>	significa o <b>ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30;
<b>“Contrato de Cessão”</b>	significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Devedora (conforme definido abaixo), a Emissora e os Fiadores (conforme definido abaixo);
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	significa o <i>“Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda.”</i> , a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e os Fiadores;
<b>“Contratos de Locação”</b>	significa o <i>“Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial, com Pacto Adjeto de Construção Prévia Personalizada”</i> , celebrado em 31 de julho de 2015 entre a Devedora, a Locatária e a <b>REDE INTERNACIONAL DE UNIVERSIDADES LAUREATE LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.728.655/0001-20, na qualidade de fiador ( <b>“Locatária”</b> ), conforme aditado de tempos em tempos;
<b>“Controladas”</b>	tem o significado previsto no artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações;
<b>“Controle”</b>	significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme

	alterada, (“ <b>Lei das Sociedades por Ações</b> ”);
“ <b>Créditos do Patrimônio Separado dos CRI</b> ”	significam os créditos que integram o Patrimônio Separado dos CRI, quais sejam <b>(i)</b> os Créditos Imobiliários; <b>(ii)</b> os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os recursos depositados para composição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) e os Investimentos Permitidos, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI;
“ <b>Créditos Imobiliários</b> ”	Significa, os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação, representados pela CCI, descritas no Anexo I deste Termo de Securitização;
“ <b>CRI</b> ”	significam, em conjunto, os CRI Seniores e os CRI Subordinados;
“ <b>CRI Seniores</b> ”	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão da Securitizadora;
“ <b>CRI Subordinados</b> ”	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) Série da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão da Securitizadora;
“ <b>CRI em Circulação</b> ”	significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos <b>(i)</b> aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; <b>(ii)</b> os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou <b>(iii)</b> qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI;
“ <b>CVM</b> ”	significa a Comissão de Valores Mobiliários;

<b>“Data de Emissão dos CRI”</b>	significa o dia 15 de janeiro de 2026;
<b>“Data de Integralização”</b>	significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.3(xii) abaixo;
<b>“Data de Início da Rentabilidade”</b>	será a Primeira Data de Integralização dos CRI, de cada Série, individualmente, para todos os fins e efeitos legais;
<b>“Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores”</b>	tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo;
<b>“Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados”</b>	tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;
<b>“Data de Vencimento dos CRI”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3(xviii) abaixo;
<b>“Data de Vencimento dos CRI Seniores”</b>	Significa a data de vencimento dos CRI Seniores, ou seja, 15 de janeiro de 2033, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do CRI ou de resgate antecipado da totalidade dos CRI e/ou liquidação do Patrimônio Separado;
<b>“Data de Vencimento dos CRI Subordinados”</b>	Significa a data de vencimento dos CRI Subordinados, ou seja, 15 de janeiro de 2041, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do CRI ou de resgate antecipado da totalidade dos CRI e/ou liquidação do Patrimônio Separado;
<b>“Decreto 6.306”</b>	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;
<b>“Decreto 8.426”</b>	significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;
<b>“Despesas”</b>	significam as despesas previstas na Cláusula 18.2 abaixo;
<b>“Devedora” ou “Sociedade”</b>	significa a <b>MAXXIMA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Rua Doutor José Maria, nº 641, bairro Encruzilhada, CEP 52041-015, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.903.225/0001-74, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEPE sob o NIRE 26201974241;
<b>“Dia Útil” ou “Dias Úteis”</b>	Significa, para os fins deste Termo de

	Securitização, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<b>“Documentos Comprobatórios”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 3.2.9;
<b>“Documentos da Operação”</b>	significam, em conjunto, <b>(i)</b> o Contrato de Cessão, <b>(ii)</b> este Termo de Securitização; <b>(iii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iv)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(v)</b> os Contratos de Garantia (sendo os itens (i) a (v), em conjunto, os <b>“Contratos da Operação”</b> ); <b>(iv)</b> a declaração da Securitizadora, emitida nos termos do artigo 27, inciso I, item “c” da Resolução CVM 160; <b>(v)</b> a declaração da Securitizadora, emitida nos termos do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60; <b>(vi)</b> a declaração de inexistência de conflito de interesses do Agente Fiduciário, emitida nos termos do artigo 5º da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada; <b>(vii)</b> a declaração da Instituição Custodiante, emitida nos termos artigo 18 § 4º da Lei nº 10.931 e dos artigos 33, inciso I e 34 da Resolução CVM 60; <b>(viii)</b> a declaração de veracidade da Securitizadora, emitida nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160; <b>(ix)</b> as declarações de veracidade da Devedora e dos Fiadores; <b>(x)</b> Anúncio de Início; e <b>(xi)</b> Anúncio de Encerramento, bem como eventuais futuros aditamentos e quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento (todos, quando referidos em conjunto);
<b>“Efeito Adverso Relevante”</b>	significa qualquer alteração nas condições financeiras, reputacionais, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Devedora, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que: <b>(a)</b> possam causar um Efeito Adverso Relevante, definido como a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante <b>(I)</b> os negócios, as operações, as propriedades, a reputação e/ou os resultados da Devedora e dos Fiadores; <b>(II)</b> a

	validade ou exequibilidade dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários; e/ou <b>(III)</b> a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores em cumprir pontualmente suas obrigações aqui previstas;
<b>“Emissão”</b>	significa a presente 175ª (centésima septuagésima quinta) de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, em 2 (duas) séries, nos termos deste Termo de Securitização;
<b>“Emissora”</b> ou <b>“Securitizadora”</b>	tem o significado atribuído no preâmbulo;
<b>“Encargos Moratórios”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 3.1(xv) abaixo;
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural</i> ", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;
<b>“Escriturador”</b> ou <b>“Escriturador dos CRI”</b>	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificado no preâmbulo, responsável pela escrituração dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista neste Termo de Securitização;
<b>“Evento(s) de Recompra Compulsória”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 16.6.2 abaixo;
<b>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 16.1 abaixo;
<b>“Exercício Social do Patrimônio Separado”</b>	significa o exercício social do Patrimônio Separado, que encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento em dezembro de 2026, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;
<b>“Fiança”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 13.2 abaixo;
<b>“Fiadores”</b>	Significa em conjunto Gerson, Alexandre, André, Romero e Patrícia;
<b>“Fundo de Despesas”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 18.9 abaixo;
<b>“Garantias”</b>	significam em conjunto, a Fiança e as Garantias

	Reais;
<b>“Garantias Reais</b>	significam em conjunto as Alienações Fiduciárias e a Cessão Fiduciária;
<b>“Gerson”</b>	significa <b>GERSON DE AQUINO LUCENA JÚNIOR</b> , brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1370710, expedida pela Secretaria de Segurança Pública - PE, inscrito no CPF sob o nº 217.130.734-04, casado em regime de comunhão universal de bens com <b>CLAUDIA DE QUEIROZ LIMA LUCENA</b> , residente e domiciliado na cidade do Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, nº 5.354, apartamento 1.701, CEP 51030-000;
<b>“Imóvel Lastro”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;
<b>“Imóveis Alienados Fiduciariamente”</b>	Significa em conjunto o Imóvel Ânima, o Imóvel C&A e o Imóvel Maxxima Fortaleza;
<b>“Instituição Custodiante”</b>	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificado no preâmbulo, cujas atribuições encontram-se previstas na Cláusula 2.1.8 abaixo, fazendo jus à remuneração prevista no item (iii) da Cláusula 17.2;
<b>“Instrução RFB 1.585”</b>	significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;
<b>“Investidores”</b>	significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Profissional;
<b>“Investidores Profissionais”</b>	significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;
<b>“Investidores Qualificados”</b>	significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;
<b>“IOF”</b>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras;
<b>“IOF/Câmbio”</b>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
<b>“IOF/Títulos”</b>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
<b>“IPCA”</b>	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto

	Brasileiro de Geografia e Estatística;
<b>“IRPJ”</b>	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
<b>“IRRF”</b>	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;
<b>“ISS”</b>	significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
<b>“JUCEPE”</b>	significa a Junta Comercial do Estado do Pernambuco;
<b>“Lei 8.981/95”</b>	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
<b>“Lei 9.249/95”</b>	significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;
<b>“Lei 11.033/04”</b>	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
<b>“Lei 12.846/13”</b>	significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;
<b>“Lei 14.430/22”</b>	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
<b>“Lei das Sociedades por Ações”</b>	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<b>“Lei Geral de Proteção de Dados”</b>	significa a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor;
<b>“Legislação Ambiental”</b>	significa a legislação ambiental pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente - e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas em quaisquer esferas, sejam elas municipais, estaduais e/ou federais;
<b>“Legislação Anticorrupção”</b>	significa os termos da Lei de Valores Mobiliários, da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada (“ <u>Lei 7.492</u> ”), da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada (“ <u>Lei 8.317</u> ”), da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada (“ <u>Lei 8.429</u> ”), da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme alterada (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública) (“ <u>Lei 8.666</u> ”), da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada (“ <u>Lei 9.613</u> ”), da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada (“ <u>Lei 12.529</u> ”), da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“ <u>Lei 12.846</u> ”), Decreto

	nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado (“Decreto 11.129”), <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act</i> of 1977 e o <i>UK Bribery Act</i> ;
<b>“Legislação de Proteção Social”</b>	significa a legislação que rege sobre as práticas de trabalho análogo ao escravo e trabalho ilegal de crianças e adolescentes e/ou que incentivam à prostituição ou ao assédio sexual ou moral, no desempenho de suas atividades ou de atos que importem em discriminação de raça ou gênero ou qualquer forma que infrinja os direitos dos silvícolas;
<b>“Legislação Trabalhista”</b>	significa a legislação trabalhista aplicável, incluindo com relação à segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – tem e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República;
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	significa em conjunto a Legislação Ambiental, a Legislação Trabalhista e a Legislação de Proteção Social;
<b>“MDA”</b>	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<b>“Medida Provisória 2.158-35”</b>	significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	significam as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Fiadores no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento da totalidade do Valor de Recompra Compulsória e das demais obrigações pecuniárias da Devedora e dos Fiadores previstas no Contrato de Cessão; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à CCI e aos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários oriundos da CCI e dos CRI e excussão das Garantias, incluindo, mas sem limitações, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio

	Separado para arcar com tais custos; e (c) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pela Devedora perante a Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os valores de um Evento de Recompra Compulsória e de um Evento de Multa Indenizatória;
<b>“Oferta”</b>	significa a presente distribuição pública dos CRI realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Profissionais;
<b>“Ônus”</b>	significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;
<b>“Patrícia”</b>	significa <b>Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão</b> , brasileira, advogada e economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3402915, expedida pela Secretaria de Segurança Pública - PE, inscrito no CPF sob o nº 667.753.884-20, divorciada, residente e domiciliado na cidade do Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, nº 6.166, apartamento 2.001, CEP 51030-000;
<b>“Patrimônio Separado”</b>	significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da

	Emissão dos CRI;
<b>“Período de Capitalização”</b>	significa o intervalo de tempo que se inicia <b>(i)</b> na Data da 1ª (primeira) Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou <b>(ii)</b> na data do último pagamento efetivo da Remuneração dos CRI (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	significam os controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados;
<b>“Preço da Cessão”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 18.1 abaixo;
<b>“Preço de Integralização”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 3.1 (xi) abaixo;
<b>“Regime Fiduciário”</b>	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
<b>“Juros Remuneratórios dos CRI”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;
<b>“Resolução CMN 4.373”</b>	significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;
<b>“Resolução CVM 17”</b>	significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
<b>“Resolução CVM 35”</b>	significa a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor;
<b>“Resolução CVM 44”</b>	significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
<b>“Resolução CVM 60”</b>	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

<b>“Romero”</b>	significa <b>ROMERO COSTA DE ALBUQUERQUE MARANHÃO FILHO</b> , brasileiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 3402977, expedida pela Secretaria de Segurança Pública - PE, inscrito no CPF sob o nº 667.754.774-49, casado em regime de separação total de bens com <b>JULIANA FERNANDES VIEIRA DE ALBUQUERQUE MARANHÃO</b> , residente e domiciliado na cidade do Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, nº 634, apartamento 2.202, CEP 51011-000;
<b>“Securizadora”</b>	tem o significado atribuído no preâmbulo;
<b>“Termo de Securitização”</b>	significa o presente <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries, da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda.”</i> ;
<b>“Titulares de CRI”</b>	significam os titulares de CRI;
<b>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 18.9 abaixo;
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 18.9 abaixo;
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI; e
<b>“Valor Total da Emissão”</b>	significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$ 96.000.000,00 (noventa e seis milhões de reais), na Data de Emissão.

**1.2.** Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de

outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

## **2. Objeto e Créditos Imobiliários**

**2.1.** Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, **(i)** os Créditos Imobiliários Seniores aos CRI Seniores; e **(ii)** os Créditos Imobiliários Subordinados aos CRI Subordinado.

**2.1.1. Vinculação.** A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI Seniores e aos CRI Subordinados de sua 175ª (centésima septuagésima quinta) Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

**2.1.2. Origem dos Créditos Imobiliários:** A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Securitizadora e pela Devedora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

**2.1.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários.** Os Créditos Imobiliários são decorrentes da cessão dos créditos oriundos do Contrato de Locação que, por sua vez, foram cedidos para a Securitizadora por meio do Contrato de Cessão.

2.1.3.1. O preço da cessão oriunda do Contrato de Cessão será pago à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos do Contrato de Cessão.

2.1.3.2. Os Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, estão livres e desembaraçados de todo e quaisquer ônus.

**2.1.4.** Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a Emissão dos CRI serão eficazes a partir da Data de Emissão dos CRI.

**2.1.5.** Para fins do artigo 26 da Lei 14.430/22, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e do Contrato de Cessão.

**2.1.6.** Os Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos

no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

**2.1.7.** Nos termos do inciso I do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, o lastro dos CRI é constituído por Créditos Imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro.

**2.1.8.** Uma via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, sendo que 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.

**2.1.9.** 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.

**2.1.10.** Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deverá contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

**2.1.11.** 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.

**2.1.12.** O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do artigo 26 §1º da Lei 14.430/22. Uma vez devidamente registrado o Regime Fiduciário, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo VI a este Termo de Securitização.

**2.1.13.** A Emissora pagará à Devedora o Preço de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, em contrapartida à cessão dos créditos oriundos do Contrato de Locação, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar o Preço de Cessão mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em

montante suficiente para pagamento do Preço de Cessão.

**2.1.14.** As Partes estabelecem que, cumpridas as Condições Precedentes, o pagamento do Preço de Cessão será realizado, pela Emissora, no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores e disponibilização dos respectivos valores na Conta do Patrimônio Separado, desde que realizada até às 16:00 horas (horário de Brasília) (inclusive), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os recursos da integralização poderão ser integralizados no Dia Útil imediatamente seguinte, se a integralização dos CRI ocorrer em horário posterior às 16:00 horas (horário de Brasília) (exclusive).

**2.1.15.** Lastro dos CRI: A Emissora declara que foram vinculados, até a presente data, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$96.000.000,00 (noventa e seis milhões de reais), na Data de Emissão.

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam;
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI; e
- (vi) poderão ser aplicados, a critério da Securitizadora, nos Investimentos Permitidos, abaixo descritos.

2.1.15.2. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração

e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

### 3. Características da Emissão e dos CRI

#### 3.1. Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

**3.1.1. Aprovação Societária da Emissora.** A Emissão não depende de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 20, Parágrafo terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de março de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 04 de abril de 2025 sob o nº 126.386/25-0.

**3.1.2. Aprovação Societária da Devedora.** A outorga da cessão onerosa dos Créditos Imobiliários, da Alienação Fiduciária de Imóvel Ânima e a assinatura dos demais Documentos da Operação pela Devedor serão aprovados com base nas deliberações tomadas em Reunião de Sócios da Devedora, cuja ata será **(i)** protocolada perante a JUCEPE no prazo de até 3 (três) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva realização, sendo certo que o registro de que trata este item deverá ser efetivado em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da assinatura, observado que tal prazo poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período em caso de exigência por parte da JUCEPE ("**Aprovação Societária Devedora**").

3.1.2.1. A outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel C&A é realizada de acordo com a ata de Reunião de Sócios da GL Empreendimentos Ltda., na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, a outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel C&A e a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel C&A ("**Aprovação Societária GL Empreendimentos**").

3.1.2.2. A outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel Maxxima Fortaleza é realizada de acordo com a ata de Reunião de Sócios da Maxxima Fortaleza Negócios Imobiliários Ltda., CNPJ/MF sob o n.º 16.941.005/0001-59 ("**Maxxima Fortaleza**"), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, a outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Maxxima Fortaleza e a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Maxxima Fortaleza ("**Aprovação Societária Maxxima Fortaleza**").

3.1.2.3. A outorga da Fiança pelo Gerson será formalizada no Contrato de Cessão pela Interveniente Anuente, nos termos dos artigos 1.647, incisos I e III e 1.725 do Código Civil (conforme definido abaixo) ("**Outorga**").

**Uxória”).**

**3.1.3. Características dos CRI.** Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

**(i) Número da Emissão dos CRI:** a presente Emissão de CRI corresponde a 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 175ª (centésima septuagésima quinta) de CRI da Emissora;

**(ii) Número de Séries:** Os CRI serão emitidos em 2 (duas) séries, os CRI Seniores da 1ª série e os CRI Subordinados da 2ª série, ambos da 175ª (centésima septuagésima quinta) Emissão da Securitizadora;

**(iii) Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$ 96.000.000,00 (noventa e seis milhões de reais) na Data de Emissão (“**Valor Total da Emissão**”), sendo **(i)** R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) referentes à 1ª (primeira) série, aos CRI Seniores; e **(ii)** R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) referentes à 2ª (segunda) série, aos CRI Subordinados.

**(iv) Data de Emissão:** a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de janeiro de 2026;

**(v) Quantidade de CRI:** Serão emitidos 96.000 (noventa e seis mil) CRI, sendo **(i)** 70.000 (setenta mil) CRI Seniores; e **(ii)** 26.000 (vinte e seis mil) CRI Subordinados;

**(vi) Distribuição Parcial:** No âmbito da Oferta, não será admitida a possibilidade de distribuição parcial;

**(vii) Valor Nominal Unitário:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

**(viii) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores e Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores:** os CRI Seniores farão jus aos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2.1 e 4.4 abaixo, nas datas previstas no Anexo III;

**(ix) Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados e Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados:** os CRI Subordinados farão jus aos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2.2 e 4.5 abaixo, nas datas previstas no Anexo III;

**(x) Subscrição e Integralização dos CRI:** Os CRI serão subscritos e

integralizados por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 por Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 160, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. Todos os CRI serão subscritos e integralizados na Data de Integralização, **(i)** na primeira Data de Integralização (“**Primeira Data de Integralização**”), pelo Preço de Cessão, e **(ii)** após a Primeira Data de Integralização (cada uma, uma “**Data de Integralização**”), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI (“**Preço de Integralização**”). Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI e observado o disposto no Contrato de Distribuição, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(b)** alteração na taxa SELIC; ou **(c)** alteração no IPCA, divulgado pelo IBGE, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, do cumprimento das Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição;

**(xi) Regime Fiduciário:** será instituído, pela Securitizadora, regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado por meio deste Termo de Securitização, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22 e do artigo 2º, VIII do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

**(xii) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e **(ii)** negociação dos CRI no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, nos termos do artigo 86, II, da Resolução CVM 160;

**(xiii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI :** Observado o disposto neste Termo de Securitização, **(a)** os CRI Seniores terão prazo de 7 (sete) anos da

Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2033 (“**Data de Vencimento dos CRI Seniores**”); e **(b)** os CRI Subordinados terão prazo de 15 (quinze) anos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2041 (“**Data de Vencimento dos CRI Subordinados**” e quando em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI Seniores, as “**Datas de Vencimento**”);

**(xiv) Local de Emissão dos CRI:** São Paulo – SP;

**(xv) Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, adicionalmente ao pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, que continuarão sendo calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo 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, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento), sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito e a Emissora não poderá ser responsabilizada;

**(xvi) Forma e Comprovação de Titularidade:** Os CRI serão emitidos na forma escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente os CRI terão a sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3;

**(xvii) Locais e Método de Pagamento:** Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

**(xviii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** sem prejuízo no disposto no item (xix) abaixo, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer 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, observado o disposto no item (xvii) acima;

**(xix) Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

**(xx) Pagamentos:** os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

**(xxi) Ordem de Pagamentos:** caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(i)** despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do patrimônio separado dos CRI, contratado às expensas do patrimônio separado dos CRI, caso não haja recursos disponíveis no Fundo de Despesas, **(ii)** recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável, caso a Devedora não tenha honrado com a respectiva obrigação, **(iii)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI Seniores; **(iv)** Juros Remuneratórios dos CRI Seniores; **(v)** amortização do Principal dos CRI Seniores; **(vi)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI Subordinados; **(vii)** Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados; e **(viii)** amortização do Principal dos CRI Subordinados, se houver;

**(xxii) Garantia Flutuante:** Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

**(xxiii) Garantia dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias descritas na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;

**(xxiv) Coobrigação da Emissora:** Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

**(xxv) Subordinação:** Os CRI Subordinados estão subordinados às CRI Seniores, inclusive no caso de recebimento de valores em decorrência da excussão das Garantias e da realização de Resgate Antecipado e da Amortização Extraordinária (conforme abaixo definido). Todos os valores integrantes do

Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários deverão ser utilizados pela Securitizadora de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- i. em primeiro lugar, para realizar o pagamento de eventuais das Despesas incorridas e não pagas;
- ii. em segundo lugar, para pagamento de juros remuneratórios no âmbito dos CRI Sêniores, incluindo, sem limitação, eventuais valores devidos em decorrência de valores vencidos e não pagos tempestivamente no âmbito da presente Emissão;
- iii. em terceiro lugar, para pagamento de principal no âmbito dos CRI Sêniores;
- iv. em quarto lugar, para pagamento de encargos moratórios no âmbito dos CRI Sêniores;
- v. em quinto lugar, para pagamento de juros remuneratórios no âmbito dos CRI Subordinados, incluindo, sem limitação, eventuais valores devidos em decorrência de valores vencidos e não pagos tempestivamente no âmbito da presente Emissão;
- vi. em sexto lugar, para pagamento de principal no âmbito dos CRI Subordinados; e
- vii. em sétimo lugar, para pagamento de encargos moratórios no âmbito dos CRI Subordinados.

**(xxvi) Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários:** O empreendimento objeto do Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários está listado no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

**(xxvii) Classificação de Risco dos CRI:** Não há.

**(xxviii) Classificação ANBIMA dos CRI.** De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 2 de janeiro de 2023, da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) Categoria:** "Corporativos", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", das referidas regras e procedimentos, **(ii) Concentração:** "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, **(iii) Tipo de Segmento:** "Imóvel comercial e lajes corporativas", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "e", das referidas regras e procedimentos e **(iv) Tipo de Contrato com Lastro:** "Locação", nos termos do

artigo 4º, inciso IV, item “b”, das referidas regras e procedimentos. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

**3.2. Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento das Despesas e demais custos relacionados com a Emissão, se aplicável, conforme previstas na Cláusula Décima Oitava deste Termo de Securitização; (ii) constituição do Fundo de Despesas, se aplicável; e (iii) pagamento à Devedora do Preço de Cessão já descontado, se aplicável, das despesas previstas no item “(i)”, além da retenção necessária para a constituição do Fundo de Despesas no item “(ii)”, na forma disposta no Contrato de Cessão (“**Destinação dos Recursos**”).

**3.2.1.** Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 (“**Resolução CMN 5.118**”), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

**3.2.2.** A Devedora e os Fiadores declaram estar aptos a figurar como devedora e fiadores dos CRI, 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.

**3.2.3.** Os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida.

**3.3. Vinculação dos Pagamentos:** Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão 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 sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI.

#### **4. Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e Amortização do Principal**

**4.1. Atualização Monetária dos CRI:** O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a Primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**” e “**Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado**”, respectivamente). A Atualização Monetária dos CRI será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

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

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

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

onde:

**k** = número de ordem de NI<sub>k</sub>, variando de 1 até n;

**n** = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro;

**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de

aniversário. Após a data de aniversário, valor do número-índice divulgado no IPCA do mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo dos CRI;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

**dup** = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário dos CRI, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dup” um número inteiro;

**dut** = número de Dias Úteis contidos entre a última, inclusive, e próxima Data de Aniversário dos CRI, conforme o caso, exclusive, conforme o caso, sendo “dut” um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário, ou seja, em 15 de fevereiro de 2006 o dut será igual a 21 (vinte e um) dias úteis.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste deste Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

Observações:

- (a) o IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;
- (b) considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 15 (quinze) de cada mês;
- (c) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivos dos CRI;
- (d) o fator resultante da expressão:  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (e) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (f) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior.

**4.1.1. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou

impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado substituto legal do IPCA ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral em até 2 (dois) Dias Úteis contados: **(i)** da data de término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis acima referido, ou **(ii)** da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, em comum acordo e observada a regulamentação aplicável, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI sobre o novo parâmetro de atualização monetária, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária dos CRI (“**Taxa Substitutiva**”).

**4.1.2.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva, que deverá ser aprovado pela Emissora, pelos Titulares de CRI, será utilizada, para o cálculo da atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI, o último IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI dos CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável ao Valor Nominal Unitário dos CRI.

**4.1.3.** Caso o IPCA volte a ser divulgado antes do acordo entre as partes, a partir da data de sua validade, passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI.

**4.1.4.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva os Titulares de CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Geral nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias: **(i)** da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral; **(ii)** da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Geral, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios dos CRI devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, acrescido de quaisquer outras despesas, encargos ou multas devidos nos termos deste Termo de Securitização, sem a incidência de qualquer prêmio. Neste caso, para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI aplicável, será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

## **4.2. Juros Remuneratórios dos CRI**

4.2.1. Juros Remuneratórios dos CRI Seniores. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 9,27% (nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Juros Remuneratórios dos CRI Seniores**"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, desde a Primeira Data de Integralização ou data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até **(i)** a data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores em questão (exclusive), ou **(ii)** a data de pagamento em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, ou **(iii)** a data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo, o que ocorrer primeiro (exclusive), ou **(iv)** a data de um eventual Amortização Extraordinária, o que ocorrer primeiro (exclusive). Os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

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

onde:

taxa = 9,2700;

DP = número de Dias Úteis entre a Data de 1ª (primeira) Integralização ou a última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins deste Termo de Securitização, “**Período de Capitalização**” significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Data de 1ª (primeira) Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** exclusivamente em relação aos CRI Seniores, na data do último pagamento efetivo dos Juros Remuneratórios (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.2.2. Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 10,9722% (dez inteiros e nove mil setecentos e vinte e dois milésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados**” e, em conjunto com os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, a “**Juros Remuneratórios**”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados, desde a Primeira Data de Integralização ou data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até **(i)** a data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados em questão (exclusive), ou **(ii)** a data de pagamento em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou **(iii)** a data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo, o que ocorrer primeiro (exclusive), ou **(iv)** a data de um eventual Amortização Extraordinária, o que ocorrer primeiro (exclusive). Os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

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

onde:

taxa = 10,9722;

DP = número de Dias Úteis entre a Data de 1ª (primeira) Integralização ou a última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

**4.3. Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado e da Amortização Extraordinária (conforme abaixo definido), nos termos previstos neste Termo de Securitização, os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos mensalmente, sem carência, a partir da Data de Emissão, sempre no dia 15 (quinze), pela Securitizadora, com recursos que venham a ser transferidos da Conta Vinculada para a Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência de recursos da Conta do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora, nos termos previstos na Cláusula 18.10 abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2026, e os demais pagamentos devidos nas datas previstas no Anexo III a este Termo de Securitização até a Data de Vencimento (cada uma, uma "**Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores**").

**4.4. Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado e da Amortização Extraordinária, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados serão pagos mensalmente, com carência de 84 (oitenta e quatro) meses, a partir da Data de Emissão, sempre no dia 15 (quinze), pela Securitizadora, com recursos que venham a ser transferidos da Conta Vinculada para a Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência de recursos da Conta do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora, nos termos previstos na Cláusula 18.10 abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2033, e os demais pagamentos devidos nas datas previstas no Anexo III a este Termo de Securitização até a Data de Vencimento (cada uma, uma "**Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados**", e em conjunto com a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, "**Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios**").

**4.5. Amortização do Principal dos CRI Seniores.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado e da Amortização Extraordinária, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses, a partir da Data de Emissão, sempre no

dia 15 (quinze), pela Securitizadora, com recursos que venham a ser transferidos da Conta Vinculada para a Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência de recursos da Conta do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora, nos termos previstos na Cláusula 18.10 abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2027, e os demais pagamentos devidos nas datas previstas no Anexo III a este Termo de Securitização até a Data de Vencimento (cada uma, uma **"Data de Amortização dos CRI Seniores"**);

**4.6. Amortização do Principal dos CRI Subordinados.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado e da Amortização Extraordinária, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados será amortizado mensalmente, com carência de 84 (oitenta e quatro) meses, a partir da Data de Emissão, sempre no dia 15 (quinze), pela Securitizadora, com recursos que venham a ser transferidos da Conta Vinculada para a Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência de recursos da Conta do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora, nos termos previstos na Cláusula 18.10 abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2033, e os demais pagamentos devidos nas datas previstas no Anexo III a este Termo de Securitização até a Data de Vencimento (cada uma, uma **"Data de Amortização dos CRI Subordinados"** e quando em conjunto com a Data de Amortização dos CRI Seniores, as **"Data de Amortização dos CRI"**).

## **5. Procedimento de Cobrança e Pagamento**

**5.1.** O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Cessão.

5.1.1.1. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituídos especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

5.1.1.2. Conforme definido no Contrato de Cessão, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora deverão ser depositados nas respectivas Contas Patrimônio Separado até as respectivas datas de pagamento. Caso a Emissora não recepcione os recursos nas Contas Patrimônio Separado até o referido horário, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas referentes ao não cumprimento do prazo acima previsto, sendo que a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias, sendo certo que os Encargos Moratórios devidos à Emissora serão repassados aos Titulares de CRI, conforme

pagos pela Devedora à Emissora.

5.1.1.3. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Geral. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias Reais, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, conforme definido nos Contratos de Garantia.

## **6. Forma de Distribuição dos CRI**

**6.1.** Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Oferta na CVM observará o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Profissionais.

**6.2.** A Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, e é destinada apenas aos Investidores Profissionais.

**6.3.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Preço de Integralização, devendo os Investidores Profissionais por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, ou documento similar, atestando que estão cientes, dentre outras declarações, de que:

**(i)** Oferta dos CRI será registrada na CVM, sob o rito de registro automático e, portanto, os documentos da Oferta não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM; e

**(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no artigo 51, parágrafo 2º da Resolução CVM 60.

**6.4.** Observado o disposto no Contrato de Distribuição, e desde que todas as Condições Precedentes tenham sido satisfeitas, ou tenham sido renunciadas pelo Coordenador Líder a colocação dos CRI somente terá início após **(a)** o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 5 do Contrato de Distribuição; **(b)** a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160; e **(c)** a divulgação do Anúncio de

Início da Oferta, utilizando os locais e meios de divulgação elencados no artigo 13 da Resolução CVM 160.

**6.5.** A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, nos termos dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo certo que não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

**6.6.** Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

**6.7.** Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo VI ao presente Termo de Securitização. Adicionalmente, serão formalizadas as declarações emitidas pela Emissora, pela Instituição Custodiante e pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos dos Anexos II, V, VIII, IX e X a este Termo de Securitização.

**6.8.** Os CRI serão registrados na ANBIMA pelo Coordenador Líder, exclusivamente para fins da base de dados.

**6.9.** Nos termos do artigo 43º-A, § 2ª, inciso II da Resolução CVM 60, do 51, §2º da Resolução CVM 60, e no artigo 86, inciso II da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI no mercado secundário será destinada exclusivamente para Investidores Profissionais.

## **7. Escriturador**

**7.1.** O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

**7.2.** O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

## **8. Agente de Liquidação**

**8.1.** O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

**8.2.** O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

## **9. Auditor Independente do Patrimônio Separado**

**9.1.** O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

**9.2.** O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

**9.3.** O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

**9.4.** Nos termos do parágrafo 6º do artigo 33 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da operação de securitização e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

## **10. Substituição dos Prestadores de Serviço**

**10.1.** O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez)

dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Agente de Liquidação e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

**10.1.1.** Nos casos previstos na Cláusula 10.1 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

**10.1.2.** Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

**10.1.3.** A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

## **11. Do Resgate Antecipado dos CRI e da Amortização Extraordinária dos CRI**

**11.1. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.** A Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso seja declarada e realizada a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Recompra Compulsória nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão; ou **(ii)** caso ocorra recompra facultativa os Créditos Imobiliários em decorrência de Recompra Facultativa Total (conforme definido no Contrato de Cessão); ou **(iii)** na

ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão de Locação); mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme definido abaixo) ("**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**"), observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 11.1.1 abaixo.

**11.1.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente ao saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, e, de prêmio de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 7.2.1 do Contrato de Cessão.

**11.1.2.** O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será efetuado sob a supervisão do Agente Fiduciário dos CRI e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência da recompra total dos Créditos Imobiliários repassados aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

**11.1.3.** O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI.

**11.1.4.** O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverá ser comunicado à B3, ao Agente de Liquidação e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3, ao Agente de Liquidação dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI.

**11.1.5.** Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados.

**11.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Seniores decorrente da Recompra Facultativa Parcial - CRI Seniores.** A Emissora deverá utilizar, prioritariamente, todo e qualquer montante proveniente da Recompra Facultativa Parcial dos Créditos Imobiliários para realizar o resgate antecipado total dos CRI Seniores. Somente após a quitação integral dos CRI Seniores, eventual saldo remanescente proveniente da Recompra Facultativa Parcial dos Créditos Imobiliários poderá ser destinado ao resgate antecipado total dos CRI Subordinados, sendo vedada a utilização de recursos provenientes da Recompra Facultativa Parcial dos Créditos Imobiliários para resgatar CRI Subordinados enquanto houver CRI Seniores em Circulação; mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Seniores (conforme definido abaixo) ("**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Seniores**"), observados os prazos, termos e condições

estabelecidos na Cláusula 11.2.1 abaixo.

**11.2.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Seniores, o valor devido pela Emissora será equivalente ao saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI Seniores, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Seniores, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Seniores, e, de prêmio de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 7.3.1 do Contrato de Cessão (“**Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Seniores**”).

**11.3.** Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados decorrente da Recompra Facultativa Parcial – CRI Subordinados. A Emissora deverá, somente após a realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Seniores, utilizar eventual montante remanescente proveniente da Recompra Facultativa Parcial dos Créditos Imobiliários para realizar o resgate antecipado total dos CRI Subordinados, caso tais recursos sejam suficientes, mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados (conforme definido abaixo) (“**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados**” e quando em conjunto com o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados, o “**Resgate Antecipado**”), observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 11.3.1 abaixo.

**11.3.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados, o valor devido pela Emissora será equivalente ao saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI Subordinados, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados, e, de prêmio de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 7.3.1 do Contrato de Cessão (“**Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados**” e quando em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Seniores, o “**Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**”).

**11.3.2.** O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será efetuado sob a supervisão do Agente Fiduciário dos CRI e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência da recompra parcial dos Créditos Imobiliários repassados aos Titulares dos CRI da respectiva série em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

**11.3.3.** O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série.

**11.3.4.** O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverá ser comunicado à B3, ao Agente de Liquidação e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3, ao Agente de Liquidação dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI.

**11.3.5.** Os CRI da respectiva série resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados.

**11.4. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.** A Securitizadora deverá amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, vinculados ao presente Termo de Securitização, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, caso seja realizada a Recompra Antecipada Obrigatória Parcial ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

**11.4.1.** Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente (i) à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento), acrescida (b) dos Juros Remuneratórios dos CRI e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

**11.5. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Seniores decorrente da Recompra Facultativa Parcial – CRI Seniores.** A Securitizadora deverá, prioritariamente, amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, vinculados ao presente Termo de Securitização, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, caso seja realizada a Recompra Facultativa Parcial – CRI Seniores, em montante inferior ao necessário para realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Seniores ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Seniores**").

**11.5.1.** Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Seniores, o valor devido pela Emissora será equivalente (i) à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, limitada a 98% (noventa e oito por cento), acrescida (b) dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores e demais encargos

devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Seniores, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Seniores, e, de prêmio de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 7.3.1 do Contrato de Cessão (“**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Seniores**”).

**11.6. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados decorrente da Recompra Facultativa Parcial – CRI Subordinados.** A Securitizadora deverá, somente após a realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Seniores, amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados, vinculados ao presente Termo de Securitização, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados, caso seja realizada a Recompra Facultativa Parcial – CRI Subordinados, em montante inferior ao necessário para realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados (“**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados**” e quando em conjunto com a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Seniores, a “**Amortização Extraordinária**”).

**11.6.1.** Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados, o valor devido pela Emissora será equivalente (i) à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados, limitada a 98% (noventa e oito por cento), acrescida (b) dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Seniores, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados, e, de prêmio de resgate antecipado, nos termos da Cláusula 7.3.1 do Contrato de Cessão (“**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados**”).

**11.6.2.** A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário dos CRI e alcançará, indistintamente, todos os CRI da respectiva série, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência da amortização extraordinária facultativa das Debêntures repassados aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

**11.6.3.** A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI somente será realizada caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI.

**11.6.4.** A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser comunicada à B3, ao Agente de Liquidação dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3, ao Agente de Liquidação dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI.

**11.7. Recompra Compulsória.** Observado o disposto a seguir, a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, todas as obrigações constantes do Contrato de Cessão e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, da totalidade dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória (conforme definido abaixo) ("**Recompra Compulsória**").

**11.7.1.** Caso ocorra qualquer um dos eventos listados abaixo (cada um, um "**Evento de Recompra Compulsória Automática**"), a Devedora deverá adquirir, automática e compulsoriamente, independentemente de deliberação em assembleia geral de titulares de CRI, a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**Recompra Compulsória Automática**"), mediante o pagamento à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o saldo devedor dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração e Atualização Monetária, conforme disposto neste Termo de Securitização, bem como eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, descontado eventual saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, na data do efetivo pagamento da Recompra Compulsória Automática ("**Valor de Recompra Compulsória**"), e a Securitizadora, por sua vez, mediante o recebimento de referido valor, deverá transferir os Créditos Imobiliários à Devedora, no estado em que se encontrarem:

**(i)** não pagamento pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas de vencimento previstas no Contrato de Cessão, das obrigações pecuniárias devidas à Securitizadora, desde que não sanadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

**(ii)** extinção, encerramento das atividades, liquidação, dissolução, ou a decretação de falência da Devedora, bem como o requerimento de autofalência ou recuperação judicial formulado pela Devedora ou de requerimento de falência ou de qualquer outra espécie de concurso de credores relativo à Devedora formulado por terceiros, desde que não tenha sido elidido no prazo legal;

**(iii)** propositura de plano de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades controladoras ou controladas, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

**(iv)** alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar ou excluir as atividades principais por ela praticadas, sem prévia e expressa aprovação da Assembleia Especial de Titulares de CRI;

**(v)** questionamento judicial ou extrajudicial pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades controladoras ou controladas e/ou pelos Fiadores de quaisquer termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;

**(vi)** invalidade, ineficácia, revogação, rescisão, nulidade total ou inexecutabilidade do Contrato de Cessão e/ou das Garantias e/ou dos demais Documentos da Operação, de acordo com a legislação aplicável ou por força de decisão com efeitos imediatos;

**(vii)** vencimento antecipado de qualquer dívida bancária e em operações de mercado de capitais, local ou internacional, de obrigação financeira da Devedora e/ou por quaisquer sociedades controladoras ou controladas em montante individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em especial aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional;

**(viii)** realização de resgate, recompra ou amortização de quotas de emissão da Devedora, distribuição, pela Devedora, de dividendos, juros sobre capital próprio, ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, ou a realização de quaisquer outros pagamentos aos seus quotistas diretos ou indiretos caso a Devedora não esteja adimplente com todas as obrigações previstas no Contrato de Cessão, ressalvado, em qualquer caso, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório;

**(ix)** transferência do controle, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, a terceiro que não os atuais controladores da Devedora, sem prévia e expressa aprovação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, exceto se a transferência do controle ocorrer no mesmo grupo familiar, desde que mantido o atual controle indireto da Devedora; e

**(x)** provarem-se falsas, enganosas, insuficientes, inverídicas, imprecisas e inconsistentes, quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

**11.7.2.** Caso ocorra qualquer um dos eventos previstos abaixo ("**Evento(s) de Recompra Compulsória Não Automática**", referido em conjunto com os Eventos de Recompra Compulsória Automática como "**Evento(s) de Recompra**

**Compulsória**”), a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo, convocar a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para que esses decidam pela não deliberação da Recompra Compulsória:

**(i)** descumprimento, pela Devedora ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária descrita no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do descumprimento das referidas obrigações, exceto para as obrigações que possuam prazos de cura específicos nos referidos documentos, para as quais aplicar-se-ão apenas os referidos prazos de cura específicos, sem dupla contagem;

**(ii)** cisão, fusão ou incorporação, inclusive incorporação de quotas, da Devedora e/ou por quaisquer sociedades controladoras ou controladas ou, ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou por quaisquer sociedades controladoras ou controladas, seja esta reorganização estritamente societária ou realizada mediante disposição de participação acionária em ativos relevantes por qualquer meio (incluindo, sem limitação, venda ou dação em pagamento), sem prévia e expressa aprovação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto por reorganizações societárias realizadas entre a Devedora e suas controladas ou somente por suas controladas ou no mesmo grupo familiar dos atuais sócios, desde que (i) seja mantida a estrutura atual de controle indireto da Devedora e/ou de suas controladas; e (ii) que todas as empresas envolvidas em eventual cisão passem a ser Fiadores da presente Emissão;

**(iii)** transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros pela Devedora, e/ou pelos Fiadores, exceto mesmo grupo familiar dos atuais sócios, durante a vigência das obrigações assumidas no Contrato de Cessão, e nos demais Documentos da Operação, observado o disposto na Cláusula 11.7.2 item (ix);

**(iv)** inadimplemento pecuniário junto a quaisquer instituições financeiras assumido pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades controladoras ou controladas em montante, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), valores estes a serem devidamente corrigidos anualmente pelo IPCA a partir da Data de Emissão até o respectivo inadimplemento ou vencimento antecipado, respeitados, no caso de inadimplemento, os respectivos prazos de cura previstos em tais documentos;

**(v)** medida de autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos da Devedora, exceto

se tal medida for cancelada, sustada ou, por qualquer forma, suspensa, em qualquer hipótese, dentro dos prazos legais;

**(vi)** protesto de títulos contra a Devedora e/ou por quaisquer sociedades controladoras ou controladas, em montante, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), valores estes a serem devidamente corrigidos anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão até o respectivo protesto, salvo se comprovado pela Devedora que o protesto (i) foi efetivamente suspenso dentro do prazo de até 05 (cinco) dias contados da data do respectivo evento, e apenas enquanto durarem os efeitos da suspensão; (ii) foi cancelado no prazo legal; ou (iii) foram prestadas garantias em juízo e aceitas pelo poder judiciário;

**(vii)** descumprimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral de natureza condenatória contra a Devedora e/ou por quaisquer sociedades controladoras ou controladas (i) em montante, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), valor este a ser anualmente corrigido pelo IPCA a partir da Data de Emissão; e (ii) independentemente do valor, desde que cause um Efeito Adverso Relevante, exceto se, em qualquer dos casos, tal decisão for cancelada, sustada ou, por qualquer forma, suspensa, em qualquer hipótese dentro dos prazos legais ou apresentados depósitos judiciais, fiança(s) bancária(s) e seguro(s) garantia(s), desde que aceitos pela reclamante e/ou juízo competente;

**(viii)** descumprimento da Devedora e seus respectivos administradores, no exercício de suas funções, e/ou contra os Fiadores da Legislação Anticorrupção;

**(ix)** com relação às Alienações Fiduciárias de Imóvel e/ou a qualquer dos direitos a esta inerentes, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável, rescisão, distrato, aditamento ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus, exceto (i) pela hipoteca constituída no âmbito do Imóvel C&A, (ii) pela constituição das Alienações Fiduciárias e (iii) por eventuais direitos de preferência oriundos de eventual locação presente ou futura dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, sendo que a locação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e eventual concessão de direito de preferência relacionado a tal locação ficam desde já autorizadas), em qualquer dos casos, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre quaisquer dos bens ou direitos objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel;

**(x)** mudança relevante no estado econômico-financeiro da Devedora;

**(xi)** existência de decisão judicial, administrativa ou arbitral final, em decorrência da prática pela Devedora e/ou por seus respectivos administradores e/ou pelos Fiadores de descumprimento da Legislação Ambiental e Trabalhista;

**(xii)** extinção, encerramento das atividades, liquidação, dissolução, ou a decretação de falência de quaisquer sociedades controladoras ou controladas da Devedora, bem como o requerimento de autofalência ou recuperação judicial formulado por quaisquer sociedades controladoras ou controladas da Devedora ou de requerimento de falência ou de qualquer outra espécie de concurso de credores relativo à quaisquer sociedades controladoras ou controladas da Devedora formulado por terceiros, desde que não tenha sido elidido no prazo legal;

**(xiii)** descumprimento por parte da Devedora e/ou por seus respectivos administradores e/ou pelos Fiadores da Legislação de Proteção Social;

**(xiv)** cessão, venda, alienação, sequestro, arresto, penhora e/ou qualquer forma de transferência, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, dos ativos imobilizados da Devedora;

**(xv)** decretação ou requerimento de insolvência civil, dos Fiadores;

**(xvi)** morte, incapacidade, interdição, declaração de morte presumida, declaração de ausência dos Fiadores ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido ou decretado contra o Fiadores PF, exceto se no prazo de até 30 (trinta) dias nova garantia fidejussória a ser aprovada e aceita pelos Titulares reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;

**(xvii)** ocorrência de sinistro ou desapropriação, total ou parcial, no Imóvel que gere **(i)** a interrupção ou suspensão do pagamento da contraprestação, dos encargos locatícios e/ou de quaisquer valores devidos no âmbito do Contrato de Locação por 2 (dois) meses consecutivos ou não; e **(ii)** a diminuição do valor do pagamento da contraprestação, dos encargos locatícios e/ou de quaisquer valores devidos no âmbito do Contrato de Locação, sem o respectivo pagamento do Ajuste do Preço de Cessão, conforme devido pela Devedora nos termos e prazos aqui previstos;

**(xviii)** caso a Locatária deixe de realizar o pagamento da contraprestação, dos encargos locatícios e/ou de quaisquer valores devidos no âmbito do Contrato de Locação por 2 (dois) meses consecutivos ou 3 (três) meses alternados, dentro de um período de 12 (doze) meses contínuos, e esta falta não seja sanada dentro do prazo de cura nos termos previstos em tal contrato; e

**(xix)** alteração do contrato de locação de forma a: (i) reduzir o prazo de vigência do contrato; (ii) reduzir o valor do aluguel devido; ou (iii) modificar qualquer disposição que possa impactar as obrigações pecuniárias da Locatária frente a cessão do Contrato de Cessão e aos CRI.

**11.7.3.** A ocorrência de qualquer um dos eventos previstos nas Cláusulas 11.7.1 e 11.7.2 (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, para que decidam acerca da não deliberação da Recompra Compulsória e, conseqüentemente, o não resgate antecipado dos CRI.

**11.7.4.** A Securitizadora, na qualidade de cessionária, deverá sempre seguir a orientação determinada pelos titulares dos CRI, nos termos previstos no Contrato de Cessão e nos demais documentos da Operação. A orientação da Securitizadora no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI a respeito da não deliberação da Recompra Compulsória, na hipótese de ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Não Automática, dependerá da aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização e que caso os titulares dos CRI representando tal quórum votem contrariamente à Recompra Compulsória, a Securitizadora não deverá deliberar a Recompra Compulsória.

**11.7.5.** Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a não manifestação dos titulares dos CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, deverá declarar a Recompra Compulsória.

**11.7.6.** Na ocorrência de um Evento Recompra Compulsória, o Valor de Recompra Compulsória deverá ser aplicado na amortização saldo devedor dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, descontado eventual saldo existente na Conta do Patrimônio Separado. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários que não tiverem sido pagos, sem prejuízo de eventuais encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor dos CRI enquanto não forem pagos, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

**11.7.7.** Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Devedora e os Fiadores reconhecem e concordam que a Securitizadora, na

qualidade de titular dos Créditos Imobiliários advindos do Contrato de Locação, poderá tomar todas as medidas necessárias para execução do Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando, à execução da fiança outorgada nos termos de tal contrato, sem prejuízo da Fiança aqui outorgada.

**11.7.8.** A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória ensejará na obrigação, pela Devedora, de pagamento do Valor de Recompra Compulsória, sendo certo que caso não o faça, os Fiaidores serão solidariamente responsáveis pelo pagamento do Valor de Recompra Compulsória.

**11.8. Recompra Facultativa Total:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a contar da data de emissão dos CRI, realizar a recompra total dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI ("**Recompra Facultativa Total**"). Nesse caso, a Devedora deverá realizar o pagamento à Securitizadora do montante calculado na forma prevista na Cláusula 7.2.1 do Contrato de Cessão.

**11.9. Recompra Facultativa Parcial:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a contar da data de emissão dos CRI, realizar a recompra parcial dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, observado que (i) prioritariamente, todo e qualquer montante proveniente da recompra parcial dos Créditos Imobiliários, deverá ser utilizado para a realização do resgate antecipado total ou da amortização extraordinária dos CRI Seniores, a depender do montante que a recompra parcial representar ("**Recompra Facultativa Parcial – CRI Seniores**"); (ii) somente após a realização da Recompra Facultativa Parcial – CRI Seniores, eventual montante remanescente proveniente da recompra parcial dos Créditos Imobiliários, poderá ser utilizado para realização do resgate antecipado total ou da amortização extraordinária dos CRI Subordinados ("**Recompra Facultativa Parcial – CRI Subordinados**" e quando em conjunto com a Recompra Facultativa Parcial – CRI Seniores, a "**Recompra Facultativa Parcial**"); visto que fica desde já vetada a recompra parcial dos Créditos Imobiliários, para realização de resgate antecipado total ou amortização extraordinária dos CRI Subordinados, caso haja quaisquer recursos em aberto dos CRI Seniores. Nesse caso, a Devedora deverá realizar o pagamento à Cessionária do montante calculado na forma prevista na Cláusula 7.3.1 do Contrato de Cessão.

**11.10. Recompra Antecipada Obrigatória Parcial:** Caso a construção do Novo Prédio (conforme definido no Contrato de Locação) não seja concluída até 15 de dezembro de 2028 ("**Data Prevista Conclusão Novo Prédio**"), a Devedora deverá notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, no Dia Útil imediatamente subsequente a tal data, que deverão convocar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ser realizada conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, para deliberar a respeito de novo plano de ação e cronograma para finalização da construção do Novo Prédio ("**Plano de Ação**").

11.10.1 Caso não ocorra a conclusão da construção do Novo Prédio até a Data Prevista Conclusão Novo Prédio, e conseqüentemente (i) a Devedora não notifique a Securitizadora e o Agente Fiduciário, no Dia Útil imediatamente subsequente a tal data, conforme cláusula 11.10 acima; ou (b) a Assembleia Especial de Titulares de CRI para fins de aprovação do Plano de Ação não seja instalada, nos termos deste Termo de Securitização; ou (c) a Devedora notifique a Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme cláusula 11.10 acima, e os Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberem pela não aprovação do Plano de Ação, a Devedora deverá realizar a recompra parcial obrigatória dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e a conseqüente amortização extraordinária dos CRI, em montante suficiente para adequação do lastro, sem que seja considerado o montante de Créditos Imobiliários relacionados ao Novo Prédio ("Recompra Antecipada Obrigatória Parcial"). Nesse caso, a Devedora deverá realizar o pagamento à Securitizadora do montante calculado na forma prevista na Cláusula 7.4.2 do Termo de Securitização.

**11.11.** Eventos de Multa Indenizatória: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.9 e seguintes, a Devedora desde já se compromete a responder pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI durante todo o prazo de duração do Contrato de Locação, de modo que a Devedora pagará à Securitizadora a Multa Indenizatória (conforme definido abaixo), caso seja declarada, total ou parcialmente, a nulidade, ilegalidade, inexistência, invalidade, inexigibilidade ou ineficácia de qualquer dos Créditos Imobiliários e/ou do Contrato de Locação, por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva, por meio de decisão judicial ou arbitral ("Eventos de Multa Indenizatória").

**11.11.1.** Ocorrendo o Evento de Multa Indenizatória, a Devedora se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra Compulsória ("Multa Indenizatória").

**11.11.2.** Em nenhuma hipótese, o Valor de Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória serão devidos ou cobrados em duplicidade, de forma que o somatório de todos os montantes eventualmente devidos a título de Valor de Recompra Compulsória e/ou Multa Indenizatória estará sempre limitado ao Valor de Recompra Compulsória.

**11.11.3.** A Multa Indenizatória deverá ser paga no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a partir do recebimento, pela Devedora, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios.

**11.11.4.** Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, os direitos relativos

aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão transferidos à Devedora, que se sub-rogará nos direitos da Securitizadora e passará a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Locatária em relação a tais Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

**11.12.** Excussão das Garantias: Caso a Securitizadora não receba os valores necessários ao pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, a Securitizadora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, à excussão das Garantias. A excussão das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, conforme procedimentos e ordem de excussão definida por Titulares de CRI, observado o disposto nos Contratos de Garantia.

**11.13.** Retrocessão em Decorrência de Recompra: Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Contrato de Cessão, uma vez ocorrida a Recompra Facultativa Total e/ou da Recompra Facultativa Parcial, a Emissora deverá retroceder à Devedora, a parcela dos Créditos Imobiliários que corresponda a Recompra Facultativa Total e/ou da Recompra Facultativa Parcial, conforme o caso, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte à data de pagamento do valor da respectiva recompra, observado que o fluxo dos Créditos Imobiliários deverá ser sempre suficiente ao fluxo de pagamentos dos CRI.

**11.13.1.** A retrocessão que trata a Cláusula 11.10 acima, não ensejará, em qualquer hipótese, na coobrigação e/ou qualquer outra declaração ou garantia da validade e existência dos Créditos Imobiliários retrocedidos por parte da Emissora, de forma que Emissora se compromete a manter todo e qualquer Crédito Imobiliário retrocedido livre de qualquer ônus ou gravame constituídos ou causados pela Emissora.

## **12. Obrigações da Emissora**

**12.1.** Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

**12.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI.

**12.3.** O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i)** data de Emissão dos CRI;
- (ii)** saldo devedor dos CRI;
- (iii)** critério de atualização monetária dos CRI;
- (iv)** valor pago aos Titulares de CRI no ano;
- (v)** data de vencimento final dos CRI;
- (vi)** valor recebido da Devedora;
- (vii)** saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e
- (viii)** obrigações previstas no Código de Ofertas Públicas da ANBIMA de 2025.

**12.4. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais:** Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

**12.5. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas:** A Emissora se responsabiliza pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, precisão, atualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**12.5.1.** A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência, correção e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**12.6. Dever de Diligência.** Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (i)** recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii)** quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

**(iii)** regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

**12.6.1** A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

**12.7. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários:** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

**12.7.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, previstos no Contrato de Cessão e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

**12.7.2.** A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 12.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

**12.7.3.** A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma

do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

**12.7.4.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a empregar os melhores esforços para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria. Ainda, as Partes concordam que quaisquer indenizações ficarão limitada aos danos diretos comprovados e efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

**12.8.** 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 de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60;

**(ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração 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;

**(iii)** 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;

**(iv)** na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

**(v)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto **(a)** por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo, ou **(b)** cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

**(vi)** os Créditos 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;

**(vii)** não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

**(viii)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

**(ix)** todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e se responsabiliza por informações por si prestadas;

**(x)** respeita as disposições das regulações social e ambiental aplicáveis, e da Legislação Trabalhista;

**(xi)** **(a)** não utilizam ou incentivam, conforme aplicável, e fazem com que: **(i)** suas Controladas, e **(ii)** suas coligadas, quando agindo em nome e benefício da Emissora; e **(iii)** seus diretores, membros de conselho de administração, representantes e empregados quando agindo em nome e benefício da Emissora, não utilizem e não incentivem a prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, e **(b)** não infringe, e fazer com que suas Controladas não infrinjam, e orienta suas coligadas a não infringir, direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como normas relativas à discriminação de raça e gênero, declarando ainda que não foram condenadas na esfera judicial ou administrativa por tais temas, assim como por crime contra o meio ambiente e, ainda, adotando todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar, combater ou corrigir eventuais danos socioambientais;

**(xii)** a Emissora, suas Controladas, subsidiárias, coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários respeitam as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Legislação Anticorrupção, assim como **(a)** mantém políticas e procedimentos internos elaborados para garantir conformidade com as Legislação Anticorrupção; **(b)** da conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução deste Termo de Securitização; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

**(xiii)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**12.9.** A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**12.10.** Sem prejuízo das demais obrigações contidas neste instrumento e na legislação aplicável, a Emissora se obriga a:

- (i)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
  - (a)** controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares de CRI;
  - (b)** os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
  - (c)** os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
  - (d)** cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
- (ii)** pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, resguardado o direito de indenização caso a multa seja decorrente de atos exclusivos de terceiros;
- (iii)** enviar à Devedora os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais;
- (iv)** manter os Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Cessão, vinculados aos CRI:
  - (a)** registrados em entidade registradora; ou
  - (b)** custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (v)** observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável;
- (vi)** pagar tempestivamente todos os tributos e taxas, bem como verbas trabalhistas de

sua responsabilidade, conforme atribuído na legislação aplicável; e

**(vii)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; e

**(viii)** observar, cumprir pela Emissora, suas controladoras, Controladas, coligadas, administradores, sócios com poderes de administração, funcionários e/ou eventuais subcontratados agindo em nome e benefício da Emissora, toda e qualquer lei que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, contra a livre concorrência 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 Legislação Anticorrupção as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Emissora e suas atividades, relacionados a esta matéria e na medida em que sejam aplicáveis à Emissora, a suas Controladas, coligadas, administradores e empregados, e às suas atividades, devendo **(a)** adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Legislação Anticorrupção, nos termos do Decreto 11.129, assim como das melhores práticas mundiais relativas ao tema; **(b)** dar conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira em violação as Legislação Anticorrupção; e **(d)** notificar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência, de qualquer descumprimento a tais leis ou existência de investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, relativos à prática de atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira ou a descumprimento das Legislação Anticorrupção.

### **13. Das Garantias**

**13.1.** No âmbito da cessão dos Créditos Imobiliários, a fim de garantir as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias reais, por meio dos Contratos de Garantia ("Garantias Reais"):

(I) alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 48.209 do Ofício do Registro de Imóveis da Bahia, de propriedade de Maxxima Salvador Empreendimentos Ltda. ("**Imóvel Ânima**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a GL Empreendimentos Ltda. e a Securitizadora ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Ânima**" e "**Alienação Fiduciária de Imóvel Ânima**", respectivamente);

II. alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 75.693 do 2º Registro de

Imóveis do Recife - Pernambuco, de propriedade de GL Empreendimentos Ltda. (“**Imóvel C&A**”), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a GL Empreendimentos Ltda. e a Securitizadora (“**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel C&A**” e “**Alienação Fiduciária de Imóvel C&A**”, respectivamente);

III. alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 20.087 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza - Ceará, de propriedade de Maxxima Fortaleza (“**Imóvel Maxxima Fortaleza**”), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Maxxima Fortaleza e a Securitizadora (“**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Maxxima Fortaleza**” e “**Alienação Fiduciária de Imóvel Maxxima Fortaleza**”, respectivamente); e

IV. cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B, § 3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“**Lei 4.728**”) e observado o disposto nos artigos 28 e 28-A da Lei nº 8.987 de 13 de fevereiro de 1995 (“**Lei 8.987**”), de todos e quaisquer direitos, atuais e/ou futuros, detidos e a serem detidos pela Devedora com relação à Conta Vinculada, bem como todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em fase de compensação bancária, inclusive aqueles decorrentes dos Investimentos Permitidos (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e todos e quaisquer frutos e rendimentos decorrentes dos referidos investimentos nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sobre Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de cedente e a Securitizadora (“**Contrato de Cessão Fiduciária**” e “**Cessão Fiduciária**”, respectivamente).

**13.2. Fiança.** Nos termos do Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas, os Fiadores, de forma solidária, prestaram fiança em favor da Emissora, obrigando-se como Fiadores e principais pagadores pelo fiel e integral pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão (“**Fiança**” e quando em conjunto com as Garantias Reis, as “**Garantias**”).

#### **14. Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado**

**14.1.** Na forma dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei nº 14.430/22 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo VI deste Termo de Securitização.

**14.2.** O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados

junto à Instituição Custodiante, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.

**14.3.** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

**14.3.1.** 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 de recebíveis imobiliários, 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 de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

**14.3.2.** O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22.

**14.4.** Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**14.5.** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários não serão parte do Patrimônio

Separado.

**14.5.1.** Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

**(i)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

**(ii)** a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

**(iii)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

**14.6.** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão transitado em julgado.

**14.7.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, 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.

**14.8.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para 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, 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, conforme parágrafo 3º, inciso I, do artigo 30 da Lei 14.430/22; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme parágrafo 3º, inciso II, do artigo 30 da Lei 14.430/22.

**14.8.1.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada conjuntamente em virtude de interesse referente à totalidade dos CRI ou

separadamente referente aos CRI Seniores e aos CRI Subordinados, conforme o caso.

**14.9.** Na Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as exceções previstas na Cláusula 16.16. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**14.10.** Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

**14.11.** Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

**14.12.** Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

**14.12.1.** Na hipótese prevista na Cláusula 14.12 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

**14.12.2.** Na hipótese prevista na Cláusula 14.12 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

**14.13.** Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

**14.13.1.** Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 14.13 acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

**14.13.2.** Nos termos do artigo 50, §4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 17.2 abaixo, a data do encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado, será 31 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de dezembro de 2026.

## **15. Agente Fiduciário dos CRI**

**15.1.** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN para atuar como agente fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

**15.2.** Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

**(i)** é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

**(ii)** está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

**(iii)** o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que neste Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

**(iv)** este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

**(v)** a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e o cumprimento

das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

**(vi)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;

**(vii)** conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

**(viii)** verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro dos Contratos de Garantia, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas;

**(ix)** está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

**(x)** não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

**(xi)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

**(xii)** não tem qualquer ligação com a Devedora ou com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e

**(xiii)** na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora indicadas no Anexo VI deste Termo de

Securitização.

**15.3.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

- (i)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v)** verificar a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização;
- (vi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (viii)** solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;
- (ix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x)** convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos da Cláusula 17 abaixo;
- (xi)** comparecer às Assembleias Especiais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

**(xii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

**(xiii)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

**(xiv)** no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na *internet*, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

**(xv)** na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, daquelas Assembleias Especiais de Titulares de CRI que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

**(xvi)** manter disponível em sua página na *internet* lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

**(xvii)** divulgar em sua página na *internet* as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na *internet* pelo prazo de 3 (três) anos;

**(xviii)** divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na *internet* e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI;

**(xix)** acompanhar a destinação dos recursos captados por meio dos Créditos Imobiliários, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, conforme previsto no presente Termo de Securitização e do Contrato de Cessão;

**(xx)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430/22 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 artigo 18 da Lei 14.430/22;

**(xxi)** utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado; e

**(xxii)** verificar, nos termos do item (iii) da Cláusula 3.2.8 acima, as respectivas despesas, conforme comprovantes de pagamentos e demais documentos a serem encaminhados pela Devedora.

**15.3.1.** Não obstante o disposto na Cláusula 14.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 3.3 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

**15.3.2.** No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

**15.3.3.** Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.4 acima, a aplicação dos recursos da Oferta, pela Devedora até a liquidação dos CRI.

**15.3.4.** Os resultados da verificação prevista na Cláusula 14.3.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) da Cláusula 14.3 acima.

**15.4.** O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização. Será(ão) devida(s) (i) uma parcela de implantação no valor R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) havendo de destinação futura, remuneração adicional de R\$ 1.200,00 por data de verificação, sendo devida até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos; (iii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis 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.

**15.4.1.** A primeira parcela de honorários do item (i) acima será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação .

**15.4.2.** Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista a título de verificação da destinação dos recursos.

**15.4.3.** Os valores indicados na Cláusula 15.4 serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**15.4.4.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, 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 de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, que implique a título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**15.4.5.** 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 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.

**15.4.6.** O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora.

**15.4.7.** No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

**15.4.8.** A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do Índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

**15.4.9.** Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e pela Devedora. 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 Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI 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.

**15.4.10.** 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 Titulares de CRI, conforme o caso.

**15.5.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, 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 eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

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

**15.7.** Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**15.8.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

**(i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

**(ii)** por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou

**(iii)** por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 14.3.

**15.9.** O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**15.10.** A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização.

**15.11.** Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo VI contém

descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário nesta data.

## **16. Liquidação do Patrimônio Separado**

**16.1.** Observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60, caso seja verificada a decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado e convocar, em até 15 (quinze) dias a contar da sua ciência, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

**16.2.** Além da hipótese prevista na Cláusula 16.1 acima, a critério dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, exceto pelo item (v) abaixo, poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como a liquidação ou não do Patrimônio Separado, conforme Cláusula 16.1 acima (cada um, um "**Evento de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

**(i)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou 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)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

**(iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

**(iv)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 7 (sete) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; ou

**(v)** na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

**16.3.** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil contado da

sua ocorrência.

**16.4.** Nas hipóteses previstas nos itens (i) a (iv), o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado e convocar, em até 15 (quinze) dias a contar da sua ciência, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, do Patrimônio Separado.

**16.5.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, e não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias.

**16.6.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com presença de qualquer número de Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será da maioria dos presentes, desde que corresponda a, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração ultimada nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**16.7.** Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e os eventuais recursos das Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

**16.8.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 15.6 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia

Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 16.6 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**16.9.** A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 15.

**16.10.** O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou os Titulares de CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**16.11.** A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

## **17. Assembleia Especial de Titulares de CRI**

**17.1.** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI das respectivas séries, conforme o caso, incluindo, matérias relacionadas à Evento(s) de Recompra Compulsória, solicitações de *waivers*, reestruturação da Emissão, descumprimentos de obrigações previstas nos Documentos da Operação, desde que a Devedora esteja presente na Assembleia Especial de Titulares de CRI, , nos termos abaixo:

**(i)** Desde que observado o disposto na Cláusula 17.1.1 abaixo, quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário; **(2)** dos Juros Remuneratórios dos CRI da respectiva série, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da respectiva série; **(3)** Data de Vencimento dos CRI Seniores ou Data de Vencimento dos CRI Subordinados; **(4)** resgate antecipado obrigatório dos CRI e/ou amortização extraordinária dos CRI da respectiva série; **(5)** criação de qualquer evento de repactuação da respectiva série; e **(6)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI Seniores, ou Assembleia Especial de Titulares de CRI Subordinados, conforme o caso, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

**(ii)** quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação

da Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares de CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Recompra Compulsória ; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previstos nesta Cláusula 17; **(d)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI; e **(g)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, em relação Eventos de Recompra Compulsória, nos termos previstos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

**17.1.1.** Qualquer deliberação que afete os Titulares de CRI Seniores deverão obrigatoriamente serem deliberados em conjunto por todas as Séries.

**17.2.** Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão de Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

**(i)** as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

**(ii)** alterações no presente Termo de Securitização;

**(iii)** destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

**(iv)** qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado;

**(v)** nos casos de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

**(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI das respectivas séries;

**(b)** a dação em pagamento aos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

**(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

**(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

**17.2.1.** As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada 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.

**17.3.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

**(i)** pela Emissora;

**(ii)** pelo Agente Fiduciário dos CRI;

**(iii)** pela CVM; ou

**(iv)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou de CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

**17.4.** Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI, das séries de forma conjunta, ou de cada uma das séries de CRI em separado, conforme o caso, toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Contrato de Cessão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

**17.4.1.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, mencionada nesta Cláusula 17 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 17.6 abaixo.

**17.4.2.** Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma

definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, observada a Cláusula 11.2.5 acima.

**17.4.3.** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

**17.5.** Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o disposto na Resolução CVM 60, na Lei 14.430/22 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, bem como na Resolução CVM 81, no que couber, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

**17.6. Convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.** A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser encaminhada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário dos CRI e disponibilizada no *website* na rede mundial de computadores (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/emissoes>) da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

**17.6.1.** Caso o Titular de CRI possa participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico (desde que implementado pela Emissora), a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

**17.6.2.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, observados os prazos descritos na Cláusula 17.6.6 abaixo, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, mediante publicação no *website* que a Emissora utiliza para a divulgação de suas

informações societárias, uma única vez, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

**17.6.3.** Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

**17.6.4.** Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula 17.6.2 acima, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI ou todos os Titulares de CRI da respectiva Série, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**17.6.5.** Em caso de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI por solicitação dos Titulares de CRI, a solicitação deverá, nos termos do artigo 27 parágrafo único da Resolução CVM 60, **(i)** ser dirigida à Emissora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes; bem como **(ii)** conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

**17.6.6.** O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI referido na Cláusula 17.6 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

**(i)** dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

**(ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e

**(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

**17.7.** Quando a convocação for requerida por Titulares de CRI a solicitação deverá ser dirigida à Emissora em cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de

CRI às expensas dos Titulares de CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

**17.8.** Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada:

**(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 digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância (desde que implementado pela Emissora) por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**17.8.1.** Desde que implementado pela Emissora, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

**17.8.2.** No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.

**17.8.3.** Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (desde que implementado pela Emissora), desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

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

**17.10.** Caso as deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares de CRI

prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**17.11.** Cada CRI, nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

**17.12.** A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**17.13.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**17.14.** A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) ao representante da Emissora;
- (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou
- (iii) à pessoa designada pela CVM.

**17.15.** Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

**17.15.1.** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 17.15 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

- (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 17.15 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.

**17.16.** Instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Instalar-se-á, com a presença de qualquer número de investidores, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60, 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 de títulos de securitização que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI, ou em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

**17.17.** Quórum de Deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem no mínimo 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, sendo certo que o quórum de deliberação será contabilizado por série, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do §3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

**(i)** Vencimento Antecipado: a orientação de voto da Emissora no âmbito da Assembleia Especial de Titulares de CRI a respeito da **não** declaração a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, na hipótese de ocorrência de um Evento Recompra Compulsória Não Automática, dependerá de aprovação **(a)** em primeira ou em segunda convocação, de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação de todas as séries dos CRI, observado que **(1)** caso Titulares de CRI representando tal quórum votem contrariamente à recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, a Emissora não deverá declarar a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários; e **(2)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários;

**(ii)** Waiver: a orientação de voto da Emissora no âmbito da Assembleia Especial de Titulares de CRI a respeito da renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (i) acima ou do item (iii) abaixo, dependerá de aprovação em primeira ou segunda convocação, de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação de cada série presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo certo que o quórum de deliberação será contabilizado por cada série;

(iii) **Qualificado:** as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI que impliquem **(a)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da data de vencimento dos CRI, **(c)** alterações ou exclusões nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado dos CRI e amortização extraordinária dos CRI, **(d)** alterações da cláusula e quóruns de Assembleia Especial de Titulares de CRI, e **(e)** criação de qualquer evento de repactuação dos CRI; dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação de cada série presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, em primeira ou em segunda convocação, sendo certo que o quórum de deliberação será contabilizado por cada série.

**17.17.1.** Para fins da presente cláusula, quaisquer deliberações que afetem os CRI Seniores precisa ser aprovada, obrigatoriamente, pelos Titulares dos CRI Seniores.

**17.18.** As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

## **18. Do Preço de Integralização, do Preço da Cessão, das Despesas, Fundo de Despesas da Emissão e Ordem de Pagamentos**

**18.1. Preço de Cessão:** Pela aquisição dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Cessão de Locação, a Securitizadora pagará à Devedora o valor total de R\$ \$96.000.000,00 (noventa e seis milhões de reais), referente à soma do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários ("**Preço da Cessão**"), desde que cumpridas as Condições Precedentes descritas no Contrato de Cessão, na Conta de Livre Movimentação.

**18.1.1.** Conforme previsto no Contrato Cessão, a Securitizadora pagará à Devedora, ou a Devedora pagará à Emissora, conforme o caso, eventual diferença entre o fluxo de pagamentos devidos sob o somatório dos Créditos Imobiliários e o montante necessário ao pagamento, pela Securitizadora, aos titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização (definida na fórmula abaixo como "VA"), a título de ajuste do Preço de Cessão ("**Ajuste do Preço de Cessão**").

**18.1.2.** Para fins do cálculo pela Securitizadora do Ajuste do Preço de Cessão na Data de Apuração (conforme definida na abaixo), considera-se:

$$VA = VF - QMM$$

VA: Ajuste do Preço de Cessão, se diferente de zero. O referido valor deve ser considerado em módulo quando do efetivo pagamento previsto na Cláusula 18.1.4 abaixo.

VF: Soma dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, efetivamente depositados na Conta do Patrimônio Separado, no mês civil da apuração.

QMM: Quantidade mínima mensal de recursos necessária para: (i) eventual recomposição do Fundo de Despesas, conforme previsto no Contrato de Cessão ou do Termo de Securitização e; (ii) o pagamento integral da parcela de remuneração e/ou amortização dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, devida no mês de apuração e dos valores devidos a título de multa e encargos moratórios.

**18.1.3.** O Ajuste do Preço de Cessão será calculado e o resultado notificado pela Securitizadora à Devedora no dia 3º (terceiro) dia útil imediatamente anterior a data de pagamento dos CRI ("**Data de Apuração**").

**18.1.4.** Caso, na Data de Apuração, o VA seja menor que zero, a Devedora estará obrigada, a pagar à Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado, em até 3 (três) Dias Úteis contado da Data de Apuração e da comunicação que trata a cláusula 18.1.3 acima pela Securitizadora à Devedora, o montante em reais correspondente ao Ajuste do Preço de Cessão necessário para que o VA seja igual a zero ("**Restituição de Preço**").

**18.1.5.** Caso o VA seja maior que zero, a Securitizadora estará obrigada a pagar à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, em até 3 (três) Dias Úteis contado do pagamento da parcela da remuneração e de amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, o montante em reais correspondente ao Ajuste do Preço de Cessão, ou seja, a diferença entre o "VF" e o "QMM" ("**Pagamento Adicional de Preço**"), desde que, cumulativamente, haja o atendimento integral, pela Devedora, de suas obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação. O direito ao recebimento, pela Devedora, de qualquer valor a título de Pagamento Adicional de Preço de que trata este item, resolver-se-á imediatamente, independentemente de qualquer notificação ou comunicação pela Securitizadora à Devedora, em caso de configuração de qualquer Evento de Recompra Compulsória.

**18.2.** Sem prejuízo do disposto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas da

seguinte forma (em conjunto, "**Despesas**") **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* e recorrentes listadas no Anexo IV serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Cessão, na primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Devedora, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 17.6 abaixo:

- 1) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- 2) taxa de administração no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional a partir da segunda, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento (o que ocorrer primeiro), e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- 3) remuneração do Coordenador Líder, no valor de R\$ 891.428,05 (oitocentos e noventa e um mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinco centavos), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- 4) será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$

990,00 (novecentos e noventa reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando houver (i) esforços de cobrança e execução de Garantias; (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo Assembleias Especiais de Titulares dos CRI; (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; (vi) verificação e formalização dos contratos de repasse e termos de liberação; (vii) cálculo de *covenants*; (viii) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data; (ix) verificação de processos judiciais ou administrativos nos quais as partes da operação estejam envolvidas; (x) elaboração de termo de cessão fiduciária, para a inclusão, exclusão e/ou substituição dos Contratos Imobiliários. 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: 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\$ 7.000,00 (sete mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; Para eventual aditamento das CCI que altere as informações inseridas 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. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (a) uma parcela única a título de implantação no valor de R\$ R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e, (b) parcelas anuais no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário; e (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$650,00 (seiscentos e cinquenta 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 esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”, sendo que a Instituição Custodiante poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo

de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (ii) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (iii) se a Instituição Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI (iv) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pela Instituição Custodiante ou pela Emissora; e (v) se não houver o pagamento da remuneração devida à Instituição Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, a novo Instituição Custodiante deve ser contratado pela Emissora;

6) remuneração do Escriturador: (a) Pela implantação do Escriturador, será devido o pagamento do valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização; (b) A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) por ano, devida sempre no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; (c) R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por série adicional, a partir da 2ª série, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. O Escriturador possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e o Devedor/Cedente estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização;

7) remuneração do Agente de Liquidação: (a) Pela implantação do Agente de Liquidação, será devido o valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização; (b) A título de remuneração do Agente de Liquidação, será devido o pagamento no montante equivalente a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. O Agente de Liquidação possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização;

8) remuneração do Agente Fiduciário: (i) uma parcela de implantação no valor R\$20.000,00 (vinte mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) havendo de destinação futura, remuneração adicional de R\$1.200,00 por data de verificação, sendo devido devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos; (iii) parcelas anuais no valor de R\$ R\$16.000,00 (dezesesseis 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 pela Emissora e/ou Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

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 geral dos titulares dos CRI, 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 gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- 17) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- 18) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- 19) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- 20) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- 21) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- 22) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta 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 Emissão;
- 26) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- 27) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- 28) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;
- 29) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;
- 30) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

- 31) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- 32) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- 33) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

**18.2.1.** As parcelas de remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação 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 Escriturador e do Agente de Liquidação nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**18.2.2.** As parcelas de remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

**18.2.3.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida referente à remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação citadas acima, incidirão sobre os débitos em atraso, 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.

**18.2.4.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

**18.2.5.** Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

**18.2.6.** Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

**18.2.7.** A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

**18.2.8.** Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

**18.2.9.** Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

**18.2.10.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 18.2.8 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido.

**18.2.11.** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) 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 (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).

**18.2.12.** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em

Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

**18.2.13.** Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

**18.2.14.** Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

**18.3. Despesas do Patrimônio Separado:** Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** que não sejam suportadas pelos recursos existentes no Fundo de Despesas, e que, após notificação pela Emissora à Devedora, não sejam pagas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora.

**18.4.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência desta, pelos Titulares de CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

**18.5.** As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais,

emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**18.6.** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 18.2, 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 poderão ser suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação de realização de aporte ("**Obrigações de Aporte**"), por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

**18.7.** 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) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

**18.8.** Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI.: Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima;
- (b)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**18.9. Fundo de Despesas.** A Emissora descontará do Preço de Cessão, na Primeira Data de Integralização, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). O valor total do Fundo de Despesas será de R\$ 170.600,00 (cento e setenta mil e seiscentos reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 85.300,00 (oitenta e cinco mil e trezentos reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Cessão após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

**18.9.1.** Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora irá disponibilizar todos os pagamentos realizado com os oriundos recursos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Devedora. Nos termos do Contrato de Cessão, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

**18.9.2.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente a recomposição do Fundo de Despesas, a Securitizadora poderá utilizar os recursos advindos da Conta Vinculada para recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.

**18.9.3.** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

**18.9.4.** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

**18.9.5.** Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

**18.9.6.** Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

**18.9.7.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrará o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesa. Sendo certo que 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. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

**18.10. Ordem de Pagamento.** A Devedora deverá fazer com que todos e quaisquer recursos decorrentes do Contrato de Locação sejam depositados pela Locatária na Conta

Vinculada, nas datas estipuladas no respectivo Contrato de Locação, e automaticamente transferidos para a Conta do Patrimônio Separado.

**18.10.1.** Observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, as transferências de recursos da Conta Vinculada para a Conta do Patrimônio Separado deverão ser feitas pelo seu valor integral, sem qualquer dedução de impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre os pagamentos transferidos, salvo aqueles eventualmente retidos pela fonte pagadora conforme legislação aplicável.

**18.10.2.** Os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, decorrentes da transferência prevista na Cláusula 18.10 acima, serão destinados ao pagamento da próxima parcela vincenda de juros e/ou principal dos CRI, conforme o caso, devida mensalmente pela Securitizadora no âmbito do presente Termo de Securitização, observada a subordinação dos CRI prevista na Cláusula 3.1.3, item (xxv) deste Termo de Securitização ("Parcela dos CRI").

**18.10.3.** Caso, em um determinado mês, o valor contido na Conta do Patrimônio Separado não seja suficiente para perfazer o valor equivalente à próxima Parcela dos CRI, deverá a Securitizadora notificar a Devedora, até 01 (um) Dia Útil antes da data de pagamento da Parcela dos CRI Seniores, para que a Devedora transfira, até o Dia Útil imediatamente subsequente ao do recebimento da notificação, mas não em data posterior à data de pagamento da Parcela dos CRI em questão, recursos da Conta de Livre Movimentação para a Conta do Patrimônio Separado, de forma a compor o valor suficiente ao pagamento da próxima Parcela dos CRI, conforme cálculo apresentado pela Securitizadora.

**18.10.4.** Desde que não se verifique qualquer mora ou inadimplemento nas Obrigações Garantidas, observados os eventuais prazos de cura para as obrigações não pecuniárias, após o pagamento da Parcela dos CRI do mês em questão, os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, em decorrência dos recursos advindos do Contrato de Locação, serão liberados mensalmente na mesma data e imediatamente após pagamento da parcela do CRI, pela Emissora à Devedora, mediante a transferência dos respectivos recursos para a Conta de Livre Movimentação.

**18.10.5.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 18.10.4 acima, caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, bem como os recursos que venham a ser nelas depositados, advindos do Contrato de Locação, não serão de qualquer forma transferidos ou restituídos à Devedora, nos termos da Cláusula 18.10.4 acima, e estarão sujeitos às disposições do Contrato de

Cessão Fiduciária, até que ocorra a deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia, a respeito da declaração ou não do vencimento antecipado dos CRI, sem prejuízo das demais hipóteses de retenção de recursos nas Contas do Patrimônio Separado.

## **19. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores**

O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da regulamentação e legislação brasileiras em vigor na data deste 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. Considerando a possibilidade de alteração de tais regras tributárias, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

### **19.1. Investidores Residentes ou Domiciliados para fins fiscais no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, 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 dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

Podem surgir discussões quanto à incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Recomenda-se, assim, aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. Ademais, observamos que 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, assim como quanto à residência ou domicílio para fins fiscais, se residente ou domiciliado no Brasil ou exterior, inclusive em países com tributação favorecida (“**JTF**”).

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/compensação do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB

1.585/2015). 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% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei 7.689/1988.

Para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se, em regra, à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente conforme Decreto 8.426/2015, com a redação dada pelo Decreto 11.374/2023. No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS (alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente), a incidência dessas contribuições aos rendimentos de CRI depende da atividade e objeto social da pessoa jurídica. Em regra, esses rendimentos constituem receita financeira não sujeita a essas contribuições, desde que os investimentos em CRA não representem a atividade principal da pessoa jurídica investidora.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/2015.

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%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei 7.689/1988, conforme alterada pela Lei 14.183/2021, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532/1997). 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, 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 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, inclusive isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (definitivo), ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. 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 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.065/1995.

Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

## **19.2. Investidores Residentes ou Domiciliados para fins fiscais no Exterior**

Com relação aos investidores (que não sejam pessoas físicas) residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, não são sujeitos à tributação no Brasil. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da Instrução RFB 1.585/2015.

Os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede em JTF estão sujeitos às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceito de JTF. Nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996,

entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

**19.3.** No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor. Em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezesete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, altera a Lei nº 9.430/96 para reduzir o percentual de 20% para 17%, a partir de 01 de janeiro de 2024.

#### **19.4. Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF”)**

##### IOF/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 na Resolução CMN 4.373/2014, 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 na compra e venda de moeda estrangeira, conforme Decreto 6.306/2007. 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 IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/2007. 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.

Discussões legislativas. Atualmente, tramitam no Congresso Nacional certos projetos visando à alteração da legislação tributária relacionada aos investimentos nos mercados

financeiros 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 os investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

## Reforma Tributária

Foi promulgada recentemente a Emenda Constitucional 132/2023 (“**EC 132/23**”), 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 EC 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis, ainda não promulgadas. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

A EC 132/23 prevê que o Poder Executivo deverá, em até 90 dias contados de sua promulgação, enviar ao Congresso Nacional projeto de lei que reforme a tributação da renda. Esse projeto, se convertido em lei, também poderá impactar significativamente a tributação descrita acima.

## 20. Publicidade

**20.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Titulares de CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora 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 § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

## 21. Registro deste Termo de Securitização

**21.1.** Nos termos do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM 60, o presente Termo de Securitização, em sua versão eletrônica, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

**21.2.** Adicionalmente, este Termo de Securitização será registrado na B3 de acordo com

parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

## **22. Fatores de Risco**

**22.1.** O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, os Fiadores e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, às Garantias e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Devedora e/ou os Fiadores. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

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 os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre os Fiadores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza 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 ou da Devedora ou dos Fiadores, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula 21 como possuindo também significados semelhantes.

### Riscos Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)):

Manutenção de Registro de Companhia Aberta. A atuação da Emissora como companhia securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias nos termos da Resolução CVM 60. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM conforme disposto na regulamentação aplicável, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

Crescimento da Emissora e de seu Capital. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários e do agronegócio, tendo como objeto social

a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente. No que se refere a presente Emissão, o Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes do presente CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, 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 o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em assembleia geral dos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

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

Não será emitida carta conforto por auditores independentes da Emissora no âmbito da Oferta. No âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes dos Documentos da Operação com as demonstrações financeiras e com as informações financeiras trimestrais por ela divulgada. Conseqüentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Documentos da Operação.

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

Riscos associados aos Prestadores de Serviços da Emissora. A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agência classificadora de risco, escriturador, dentre outros. Caso alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, o que poderá afetar de maneira negativa os CRI e conseqüentemente os Titulares de CRI poderão ser afetados de maneira adversa.

Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora. O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre auditoria com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.

#### Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os

CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. A Emissora 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 têm como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Contrato de Cessão da Locação, a Devedora não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora. Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis. A atividade de securitização dos Créditos Imobiliários e de operações de securitização está sujeita à Resolução CVM 60 e à Lei 14.430. Como a Resolução CVM 60 e a Lei 14.430 possuem início da sua vigência em data recente, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, 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 o CRI e conseqüentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI.

#### Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta

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, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual 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, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão. A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como Coordenador Líder, auditores, agente fiduciário, agente de liquidação, custodiante, dentre outros ("Prestadores de Serviços"). Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade

restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

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

Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por quóruns qualificados em relação aos CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares de CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, entre Investidores Qualificados, o que pode limitar o número de investidores interessados na aquisição dos CRI e, portanto, afetar adversamente a liquidez dos CRI. O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular e, neste sentido, cada Investidor

deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

A integralização dos CRI depende da implementação de Condições Precedentes, que podem não se verificar. A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

A Oferta dos CRI depende da implementação de condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar. A realização da oferta depende da verificação e implemento de determinadas condições precedentes. Dessa forma, a não verificação total ou parcial de referidas condições precedentes dentro do prazo estabelecido, observados os termos previstos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta. Em vista disso, os investidores interessados em adquirir os CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de eventual não continuidade da Oferta, pois não há qualquer garantia de que existirão, no momento, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não serão responsáveis por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Eventual Resgate Antecipado dos CRI Seniores decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA/IBGE. Caso o IPCA/IBGE não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária dos CRI e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA/IBGE por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA/IBGE aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, a Taxa Substitutiva. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA/IBGE ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA/IBGE, na hipótese de

extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA/IBGE por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA/IBGE aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA/IBGE ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros ou o mais semelhante possível do IPCA/IBGE.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

Risco da Formalização dos Créditos Imobiliários, da Fiança e dos CRI. A Escritura de Emissão de CCI deve atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular celebração e formalização. Adicionalmente, os CRI, emitidos no contexto da Emissão, devem estar vinculados a créditos imobiliários, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Não é possível assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de formalização relativo à Escritura de Emissão de CCI, à CCI e aos CRI pelas Devedores, pelos Fiadores, pela Emissora e demais prestadores de serviços envolvidos neste processo, conforme o caso, durante a vigência dos CRI, sendo que tais situações podem ensejar a descaracterização da Fiança, da Escritura de Emissão de CCI, da CCI dos Créditos Imobiliários e/ou dos CRI e, no limite, podem provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titular de CRI. Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização da CCI como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora será responsável pela cobrança

dos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo. Adicionalmente, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos neste Termo. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Conseqüentemente, 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, estrutura 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 sua Data de Vencimento.

O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora. Na data de celebração do Termos de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI das demais emissões.

O relacionamento da Emissora com sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Prestadores de Serviços da Emissão pode gerar um conflito de interesses. Os Prestadores de Serviços e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas 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 relacionamento entre a Emissora, os Prestadores de Serviços e sociedades integrantes do conglomerado econômico do Prestadores de Serviços pode gerar um conflito de interesses.

Risco de Estrutura: A Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma, pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Subordinação Limitada. Os pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados devem obedecer à Subordinação prevista na Cláusula 3.1.3, item (xxv) deste Termo de Securitização. Desta forma, as primeiras perdas decorrentes de

insuficiência de fluxos de caixa devem ser suportadas pelo detentor dos CRI Subordinados. Nada garante que a subordinação especificada na Subordinação será suficiente para evitar perdas para os titulares dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados.

Risco da Inexistência de Classificação de Risco dos CRI. Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

#### Riscos dos Créditos Imobiliários

Risco de crédito. A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade de a Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares de CRI.

As obrigações da Devedora constantes do Contrato de Cessão estão sujeitas a eventos de recompra compulsória. O Contrato de Cessão de Locação estabelece hipóteses que ensejam a recompra compulsória (automática ou não) dos Créditos Imobiliários. Não há garantias de que a Devedora terão recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de um evento de recompra compulsória. Ademais, a recompra compulsória poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares de CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento.

Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica. O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Devedora, os Fiadores e o Coordenador Líder, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros à Devedora ou aos Fiadores, conforme por ela identificados e informados. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Ausência de registro do Contrato de Cessão no Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. Em atendimento ao disposto no artigo 129, 3º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, o Contrato de Cessão deverá ser protocolado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos (“RTD”), nos prazos indicados no Contrato de Cessão, sendo que, nesta data, o Contrato de Cessão não foi registrado

nos RTD. Caso o Contrato de Cessão, por qualquer razão, não seja registrado nos respectivos RTD pendentes até a data de liquidação da Oferta, a Fiança não surtirá efeitos perante terceiros, o que poderá impactar negativamente eventual processo de execução ou excussão da Fiança, e atrasar ou impactar negativamente o recebimento dos seus créditos pelos Titulares de CRI.

Risco de sucesso na execução da Fiança. Não há certeza de que haverá sucesso na execução da Fiança, o que poderá afetar o recebimento do valor do crédito dos Titulares de CRI. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Oferta, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução da Fiança. O processo de excussão da Fiança, tanto na esfera judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de diversos fatores que não estão sob o controle dos Titulares de CRI, podendo ainda o produto da execução da Fiança não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos CRI.

Risco de outras garantias fidejussórias. A honra da Fiança outorgada pelos Fiadores pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros. A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo, mas não se limitando, à credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança outorgada pelos Fiadores pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações no âmbito da Oferta, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos, o que pode resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Risco da suficiência das Garantias Reais. O Agente Fiduciário não verificou a suficiência das Garantias Reais. Não há como garantir que no caso de execução das Garantias Reais a Devedora terão recursos suficientes para adimplemento dos Créditos Imobiliários.

Risco de não constituição das Garantias Reais. As Garantias Reais ainda não se encontram plenamente constituídas, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram assinados e/ou registrados perante os cartórios de registro de imóveis ou cartórios de títulos e documentos competentes, conforme o caso. Com isso, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão das Garantias Reais poderá ser prejudicada pela ausência de formalização e registro dos referidos contratos.

Risco de sucesso na execução das Garantias Reais. Não há certeza de que haverá sucesso na execução das Garantias Reais, o que poderá afetar o recebimento do valor do crédito dos Titulares de CRI. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Oferta, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução das Garantias Reais. O processo de excussão das Garantias Reais, tanto na esfera judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu

sucesso depende de diversos fatores que não estão sob o controle dos Titulares de CRI, podendo ainda o produto da execução das Garantias Reais não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos CRI.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem diretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

A Emissora e a Devedora estão sujeitos à falência, recuperação judicial ou extrajudicial. A Emissora e a Devedora estão sujeitos a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora e Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI.

#### Risco de concentração na figura da Locatária

Tendo em vista que os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos pela Locatária do Contrato de Locação, todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Caso a Locatária não tenha condições de pagar nos prazos e condições estabelecidas do Contrato de Locação, os Titulares de CRI poderão vir a ser afetados negativamente.

#### Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora, da Devedora e dos Fiadores. 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 Emissora, da Devedora e dos Fiadores. As atividades, situação financeira e resultados

operacionais da Emissora, da Devedora e dos Fiadores 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, podendo, inclusive, afetar o setor de energia. 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 Emissora, da Devedora e dos Fiadores.

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 Emissora, da Devedora e dos Fiadores. Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes 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 Emissora, e também sobre a Devedora e os Fiadores, 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 Emissora, Devedora e dos Fiadores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica. Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem reduzido. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora. O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, 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 Emissora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária. O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

Ambiente Macroeconômico Internacional. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos

efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresariais e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além do potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

Risco de Conflitos geopolíticos no mundo, tais como a guerra entre a Rússia e a Ucrânia. Eventos como o conflito entre a Rússia e a Ucrânia tem impactos diretos na economia mundial, principalmente no setor energético e de commodities, podendo afetar, inclusive, a produção de defensivos agropecuários. O cenário de preços mais altos e atividade estagnada prejudica os consumidores e integrantes das cadeias produtivas, incluindo o setor imobiliário. Neste sentido, caso haja uma piora na situação econômica da Devedora e/ou da Emissora, os Créditos Imobiliários poderão vir a não ser pagos, e, conseqüentemente, os CRI não serão adimplidos, o que ocasionará prejuízo aos Titulares de CRI.

Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão da CCI, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

Condições da economia e da política brasileira. A economia brasileira foi e continua a ser afetada por eventos políticos no Brasil, que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, afetando adversamente o desempenho da economia brasileira e aumentando a volatilidade dos títulos e valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro passou por altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração do produto interno bruto, ou PIB, fortes oscilações do real em relação ao dólar americano, aumento do desemprego e menores níveis de gastos e confiança do consumidor.

Demais Riscos. Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora e ao próprio risco de crédito da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais ou por outros fatores

como por exemplo o risco hidrológico. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Emissora, a Devedora e os Fiadores atuam ou em outros mercados para os quais a Emissora, a Devedora e os Fiadores pretendem expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais e, conseqüentemente, a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de realizar os pagamentos decorrentes do Contrato de Cessão, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI.

### **23. Disposições Gerais**

**23.1.** Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

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

**23.3.** As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**23.4.** Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI 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 ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**23.5.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

**23.6.** Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 23.8.1 abaixo.

**23.7.** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização 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.

**23.8.** Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 17 acima.

**23.8.1.** Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, 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, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) ao (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

**23.8.2.** Adicionalmente, para fins de esclarecimento fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização quanto à atualização dos anexos aqui constantes, especialmente quanto à inclusão (ou correção) dos números de matrícula referente ao Imóvel Lastro.

**23.8.3.** Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 23.8.1 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

**23.9.** O Agente Fiduciário dos CRI não será responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**23.10.** A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

**23.11.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, 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, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

**23.11.1.** Observado o disposto na Cláusula 22.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

**23.12.** A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações.

**23.13.** As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito 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, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se comprometem a seguir o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.

**23.14.** Assinatura Digital: As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

**23.14.1.** Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela 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 Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico,

desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

## **24. Notificações**

**24.1.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

(i) se para a Emissora:

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.234, Conjuntos 41 ao 44, bairro Jardim Paulistano  
CEP 01451-913, São Paulo - SP  
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins  
Tel.: (11) 3045-8808  
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar  
Pinheiros  
05425-020, São Paulo, SP  
Telefone: (11) 3030-7177  
At.: Eugênia Souza  
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

**24.2.** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão 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 couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**24.3.** As publicações de Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão realizadas na forma da Cláusula 17.6 acima.

**24.4.** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

**24.5.** 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.

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

## **25. Lei Aplicável e Foro**

**25.1. Lei Aplicável:** Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**25.2. Foro:** As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização em via digital, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do §4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 21 de janeiro de 2026.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]*

*(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries, da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda.")*

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome:  
Cargo:  
CPF:

---

Nome:  
Cargo:  
CPF:

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

---

Nome:  
Cargo:  
CPF:

---

Nome:  
Cargo:  
CPF:

**ANEXO I**  
**Descrição dos Créditos Imobiliários**

**CCI**

DESCRIÇÃO DA CCI

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> 21 de janeiro de 2026.	
NÚMERO	001 – Série Única	TIPO DE CCI	Integral
<b>1. EMISSORA</b>			
Razão Social: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> (" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securizadora</u> ")			
CNPJ: 41.811.375/0001-19			
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41 ao 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-913, São Paulo/SP			
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>			
Razão Social: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> (" <u>Instituição Custodiante</u> ")			
CNPJ: 22.610.500/0001-88			
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo/SP			
<b>3. DEVEDOR(A)</b>			
Razão Social: <b>MAXXIMA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> (" <u>Devedora</u> ")			
CNPJ: 11.903.225/0001-74			
Endereço: Rua Doutor José Maria, nº 641, bairro Encruzilhada, CEP 52041-015, Recife/PE			
<b>4. TÍTULO ("<u>Contrato de Locação</u>"):</b>			
"Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial, com Pacto Adjeto de Construção Prévia Personalizada", celebrado em 31 de julho de 2015 entre a Devedora, na qualidade de locadora, a <b>FACS SERVIÇOS EDUCACIONAIS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.526.884/0001-64 (" <u>Locatária</u> "), na qualidade de locatária, e a <b>REDE INTERNACIONAL DE UNIVERSIDADES LAUREATE LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.728.655/0001-20, na qualidade de fiadora (" <u>Rede Internacional</u> "), conforme aditado de tempos em tempos, tendo por objeto a locação do Imóvel Lastro (conforme identificado abaixo).			
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI- em reais (R\$)</b>			
5.1	R\$ 96.000.000,00 (noventa e seis milhões de reais).		

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
<p>6.1 A Devedora é a proprietária e legítima possuidora de um imóvel objeto da matrícula n.º 48.209 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA compreendendo (i) a área de terreno próprio com 16.000,00 m.<sup>2</sup>, com frente para a Avenida Tancredo Neves, na cidade de Salvador, capital do Estado da Bahia, medindo de frente 90,00m, de fundo 98,00m, do lado direito 143,00m e do lado esquerdo 220,00m, e (ii) o prédio na mesma área construído, com área construída total de 13.320,77 m.<sup>2</sup>, prédio este de número 2131, da Avenida Tancredo Neves, bairro Caminho das Árvores, conforme AV22, da Matrícula 48.209.</p>	
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.1 Valor total da CCI:	R\$ 96.000.000,00 (noventa e seis milhões de reais)
7.2 Data de Primeiro Pagamento:	15 de fevereiro de 2026 - Data de Primeiro Pagamento dos CRI Seniores.  15 de fevereiro de 2033 - Data de Primeiro Pagamento dos CRI Seniores.
7.3 Data de Vencimento Final:	15 de janeiro de 2033 - Data de Vencimento dos CRI Seniores 15 de janeiro de 2041 - Data de Vencimento dos CRI Subordinados
7.4 Juros Remuneratórios:	Não haverá incidência de juros remuneratórios.
7.5 Periodicidade de Pagamentos:	Mensal.
7.6 Encargos moratórios:	Multa indenizatória, no valor que corresponda a 100% (cem por cento) dos aluguéis mensais vincendos do Imóvel até o término do prazo contratual de locação de 15 (quinze) anos.
<b>8. GARANTIAS</b>	A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Contrato de Cessão.

## ANEXO II

### Declaração da Instituição Custodiante

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35229235874, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" por meio do qual a CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**Escritura de Emissão de CCI**"), celebrado em 21 de janeiro de 2026 entre a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41 ao 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-913, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**") e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia **(i)** uma via eletrônica do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries, da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na condição de agente fiduciário dos CRI ("**Termo de Securitização**"); e **(ii)** uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI que, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foram emitidas, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 21 de janeiro de 2026.

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

Nome: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_



Cargo:  
CPF:

Cargo:  
CPF:

**ANEXO III**  
**Datas de Pagamento dos CRI Seniores**

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorpora juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	15/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	15/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/02/2027	Sim	Sim	Não	1,1385%
14	15/03/2027	Sim	Sim	Não	1,0963%
15	15/04/2027	Sim	Sim	Não	1,0150%
16	15/05/2027	Sim	Sim	Não	1,0394%
17	15/06/2027	Sim	Sim	Não	1,0766%
18	15/07/2027	Sim	Sim	Não	1,0138%
19	15/08/2027	Sim	Sim	Não	1,0207%
20	15/09/2027	Sim	Sim	Não	1,0638%
21	15/10/2027	Sim	Sim	Não	1,0722%
22	15/11/2027	Sim	Sim	Não	1,1166%
23	15/12/2027	Sim	Sim	Não	1,3023%
24	15/01/2028	Sim	Sim	Não	1,2450%
25	15/02/2028	Sim	Sim	Não	1,3281%
26	15/03/2028	Sim	Sim	Não	1,4146%
27	15/04/2028	Sim	Sim	Não	1,3240%
28	15/05/2028	Sim	Sim	Não	1,4821%
29	15/06/2028	Sim	Sim	Não	1,3221%
30	15/07/2028	Sim	Sim	Não	1,4076%
31	15/08/2028	Sim	Sim	Não	1,4236%
32	15/09/2028	Sim	Sim	Não	1,4063%
33	15/10/2028	Sim	Sim	Não	1,4981%
34	15/11/2028	Sim	Sim	Não	1,4846%
35	15/12/2028	Sim	Sim	Não	1,6751%
36	15/01/2029	Sim	Sim	Não	1,7743%
37	15/02/2029	Sim	Sim	Não	1,7352%

38	15/03/2029	Sim	Sim	Não	1,8026%
39	15/04/2029	Sim	Sim	Não	1,8002%
40	15/05/2029	Sim	Sim	Não	1,8699%
41	15/06/2029	Sim	Sim	Não	1,8356%
42	15/07/2029	Sim	Sim	Não	1,9119%
43	15/08/2029	Sim	Sim	Não	1,9188%
44	15/09/2029	Sim	Sim	Não	1,9616%
45	15/10/2029	Sim	Sim	Não	2,1147%
46	15/11/2029	Sim	Sim	Não	2,0584%
47	15/12/2029	Sim	Sim	Não	2,2901%
48	15/01/2030	Sim	Sim	Não	2,4230%
49	15/02/2030	Sim	Sim	Não	2,3470%
50	15/03/2030	Sim	Sim	Não	2,5903%
51	15/04/2030	Sim	Sim	Não	2,5573%
52	15/05/2030	Sim	Sim	Não	2,6674%
53	15/06/2030	Sim	Sim	Não	2,6398%
54	15/07/2030	Sim	Sim	Não	2,8646%
55	15/08/2030	Sim	Sim	Não	2,8147%
56	15/09/2030	Sim	Sim	Não	2,9355%
57	15/10/2030	Sim	Sim	Não	3,0534%
58	15/11/2030	Sim	Sim	Não	3,0710%
59	15/12/2030	Sim	Sim	Não	3,4982%
60	15/01/2031	Sim	Sim	Não	3,6206%
61	15/02/2031	Sim	Sim	Não	3,6411%
62	15/03/2031	Sim	Sim	Não	3,9598%
63	15/04/2031	Sim	Sim	Não	4,0462%
64	15/05/2031	Sim	Sim	Não	4,2138%
65	15/06/2031	Sim	Sim	Não	4,3585%
66	15/07/2031	Sim	Sim	Não	4,5532%
67	15/08/2031	Sim	Sim	Não	4,6942%
68	15/09/2031	Sim	Sim	Não	4,9936%
69	15/10/2031	Sim	Sim	Não	5,2178%
70	15/11/2031	Sim	Sim	Não	5,4649%
71	15/12/2031	Sim	Sim	Não	6,4695%
72	15/01/2032	Sim	Sim	Não	6,8785%
73	15/02/2032	Sim	Sim	Não	7,4262%
74	15/03/2032	Sim	Sim	Não	8,0239%
75	15/04/2032	Sim	Sim	Não	8,6485%
76	15/05/2032	Sim	Sim	Não	9,5039%
77	15/06/2032	Sim	Sim	Não	10,5336%
78	15/07/2032	Sim	Sim	Não	11,6852%
79	15/08/2032	Sim	Sim	Não	13,2368%
80	15/09/2032	Sim	Sim	Não	15,3399%

81	15/10/2032	Sim	Sim	Não	18,2097%
82	15/11/2032	Sim	Sim	Não	22,4297%
83	15/12/2032	Sim	Sim	Não	31,0449%
84	15/01/2033	Sim	Sim	Não	100,0000%

### Datas de Pagamento dos CRI Subordinados

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorpora juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	15/02/2026	Não	Não	Sim	0,0000%
2	15/03/2026	Não	Não	Sim	0,0000%
3	15/04/2026	Não	Não	Sim	0,0000%
4	15/05/2026	Não	Não	Sim	0,0000%
5	15/06/2026	Não	Não	Sim	0,0000%
6	15/07/2026	Não	Não	Sim	0,0000%
7	15/08/2026	Não	Não	Sim	0,0000%
8	15/09/2026	Não	Não	Sim	0,0000%
9	15/10/2026	Não	Não	Sim	0,0000%
10	15/11/2026	Não	Não	Sim	0,0000%
11	15/12/2026	Não	Não	Sim	0,0000%
12	15/01/2027	Não	Não	Sim	0,0000%
13	15/02/2027	Não	Não	Sim	0,0000%
14	15/03/2027	Não	Não	Sim	0,0000%
15	15/04/2027	Não	Não	Sim	0,0000%
16	15/05/2027	Não	Não	Sim	0,0000%
17	15/06/2027	Não	Não	Sim	0,0000%
18	15/07/2027	Não	Não	Sim	0,0000%
19	15/08/2027	Não	Não	Sim	0,0000%
20	15/09/2027	Não	Não	Sim	0,0000%
21	15/10/2027	Não	Não	Sim	0,0000%
22	15/11/2027	Não	Não	Sim	0,0000%
23	15/12/2027	Não	Não	Sim	0,0000%
24	15/01/2028	Não	Não	Sim	0,0000%
25	15/02/2028	Não	Não	Sim	0,0000%
26	15/03/2028	Não	Não	Sim	0,0000%
27	15/04/2028	Não	Não	Sim	0,0000%
28	15/05/2028	Não	Não	Sim	0,0000%
29	15/06/2028	Não	Não	Sim	0,0000%
30	15/07/2028	Não	Não	Sim	0,0000%
31	15/08/2028	Não	Não	Sim	0,0000%
32	15/09/2028	Não	Não	Sim	0,0000%
33	15/10/2028	Não	Não	Sim	0,0000%
34	15/11/2028	Não	Não	Sim	0,0000%

35	15/12/2028	Não	Não	Sim	0,0000%
36	15/01/2029	Não	Não	Sim	0,0000%
37	15/02/2029	Não	Não	Sim	0,0000%
38	15/03/2029	Não	Não	Sim	0,0000%
39	15/04/2029	Não	Não	Sim	0,0000%
40	15/05/2029	Não	Não	Sim	0,0000%
41	15/06/2029	Não	Não	Sim	0,0000%
42	15/07/2029	Não	Não	Sim	0,0000%
43	15/08/2029	Não	Não	Sim	0,0000%
44	15/09/2029	Não	Não	Sim	0,0000%
45	15/10/2029	Não	Não	Sim	0,0000%
46	15/11/2029	Não	Não	Sim	0,0000%
47	15/12/2029	Não	Não	Sim	0,0000%
48	15/01/2030	Não	Não	Sim	0,0000%
49	15/02/2030	Não	Não	Sim	0,0000%
50	15/03/2030	Não	Não	Sim	0,0000%
51	15/04/2030	Não	Não	Sim	0,0000%
52	15/05/2030	Não	Não	Sim	0,0000%
53	15/06/2030	Não	Não	Sim	0,0000%
54	15/07/2030	Não	Não	Sim	0,0000%
55	15/08/2030	Não	Não	Sim	0,0000%
56	15/09/2030	Não	Não	Sim	0,0000%
57	15/10/2030	Não	Não	Sim	0,0000%
58	15/11/2030	Não	Não	Sim	0,0000%
59	15/12/2030	Não	Não	Sim	0,0000%
60	15/01/2031	Não	Não	Sim	0,0000%
61	15/02/2031	Não	Não	Sim	0,0000%
62	15/03/2031	Não	Não	Sim	0,0000%
63	15/04/2031	Não	Não	Sim	0,0000%
64	15/05/2031	Não	Não	Sim	0,0000%
65	15/06/2031	Não	Não	Sim	0,0000%
66	15/07/2031	Não	Não	Sim	0,0000%
67	15/08/2031	Não	Não	Sim	0,0000%
68	15/09/2031	Não	Não	Sim	0,0000%
69	15/10/2031	Não	Não	Sim	0,0000%
70	15/11/2031	Não	Não	Sim	0,0000%
71	15/12/2031	Não	Não	Sim	0,0000%
72	15/01/2032	Não	Não	Sim	0,0000%
73	15/02/2032	Não	Não	Sim	0,0000%
74	15/03/2032	Não	Não	Sim	0,0000%
75	15/04/2032	Não	Não	Sim	0,0000%
76	15/05/2032	Não	Não	Sim	0,0000%
77	15/06/2032	Não	Não	Sim	0,0000%

78	15/07/2032	Não	Não	Sim	0,0000%
79	15/08/2032	Não	Não	Sim	0,0000%
80	15/09/2032	Não	Não	Sim	0,0000%
81	15/10/2032	Não	Não	Sim	0,0000%
82	15/11/2032	Não	Não	Sim	0,0000%
83	15/12/2032	Não	Não	Sim	0,0000%
84	15/01/2033	Não	Não	Sim	0,0000%
85	15/02/2033	Sim	Sim	Não	0,8472%
86	15/03/2033	Sim	Sim	Não	0,9263%
87	15/04/2033	Sim	Sim	Não	0,8197%
88	15/05/2033	Sim	Sim	Não	0,9213%
89	15/06/2033	Sim	Sim	Não	0,8582%
90	15/07/2033	Sim	Sim	Não	0,8857%
91	15/08/2033	Sim	Sim	Não	0,8893%
92	15/09/2033	Sim	Sim	Não	0,8694%
93	15/10/2033	Sim	Sim	Não	0,8968%
94	15/11/2033	Sim	Sim	Não	0,9253%
95	15/12/2033	Sim	Sim	Não	0,9797%
96	15/01/2034	Sim	Sim	Não	0,9624%
97	15/02/2034	Sim	Sim	Não	0,9674%
98	15/03/2034	Sim	Sim	Não	1,0677%
99	15/04/2034	Sim	Sim	Não	0,9818%
100	15/05/2034	Sim	Sim	Não	1,0830%
101	15/06/2034	Sim	Sim	Não	0,9974%
102	15/07/2034	Sim	Sim	Não	1,0036%
103	15/08/2034	Sim	Sim	Não	1,0334%
104	15/09/2034	Sim	Sim	Não	1,0166%
105	15/10/2034	Sim	Sim	Não	1,0704%
106	15/11/2034	Sim	Sim	Não	1,0549%
107	15/12/2034	Sim	Sim	Não	1,1715%
108	15/01/2035	Sim	Sim	Não	1,2296%
109	15/02/2035	Sim	Sim	Não	1,1955%
110	15/03/2035	Sim	Sim	Não	1,2309%
111	15/04/2035	Sim	Sim	Não	1,2191%
112	15/05/2035	Sim	Sim	Não	1,2543%
113	15/06/2035	Sim	Sim	Não	1,2202%
114	15/07/2035	Sim	Sim	Não	1,2568%
115	15/08/2035	Sim	Sim	Não	1,2474%
116	15/09/2035	Sim	Sim	Não	1,2608%
117	15/10/2035	Sim	Sim	Não	1,3452%
118	15/11/2035	Sim	Sim	Não	1,2895%
119	15/12/2035	Sim	Sim	Não	1,4403%
120	15/01/2036	Sim	Sim	Não	1,5067%

121	15/02/2036	Sim	Sim	Não	1,4315%
122	15/03/2036	Sim	Sim	Não	1,5436%
123	15/04/2036	Sim	Sim	Não	1,5417%
124	15/05/2036	Sim	Sim	Não	1,5634%
125	15/06/2036	Sim	Sim	Não	1,5616%
126	15/07/2036	Sim	Sim	Não	1,5826%
127	15/08/2036	Sim	Sim	Não	1,5566%
128	15/09/2036	Sim	Sim	Não	1,6254%
129	15/10/2036	Sim	Sim	Não	1,6258%
130	15/11/2036	Sim	Sim	Não	1,6256%
131	15/12/2036	Sim	Sim	Não	1,8613%
132	15/01/2037	Sim	Sim	Não	1,8693%
133	15/02/2037	Sim	Sim	Não	1,8789%
134	15/03/2037	Sim	Sim	Não	2,0080%
135	15/04/2037	Sim	Sim	Não	1,9752%
136	15/05/2037	Sim	Sim	Não	2,0358%
137	15/06/2037	Sim	Sim	Não	2,0757%
138	15/07/2037	Sim	Sim	Não	2,0701%
139	15/08/2037	Sim	Sim	Não	2,0879%
140	15/09/2037	Sim	Sim	Não	2,2018%
141	15/10/2037	Sim	Sim	Não	2,2251%
142	15/11/2037	Sim	Sim	Não	2,2725%
143	15/12/2037	Sim	Sim	Não	2,4931%
144	15/01/2038	Sim	Sim	Não	2,5530%
145	15/02/2038	Sim	Sim	Não	2,6180%
146	15/03/2038	Sim	Sim	Não	2,7593%
147	15/04/2038	Sim	Sim	Não	2,7169%
148	15/05/2038	Sim	Sim	Não	2,8628%
149	15/06/2038	Sim	Sim	Não	2,9200%
150	15/07/2038	Sim	Sim	Não	3,0033%
151	15/08/2038	Sim	Sim	Não	3,0677%
152	15/09/2038	Sim	Sim	Não	3,1859%
153	15/10/2038	Sim	Sim	Não	3,2887%
154	15/11/2038	Sim	Sim	Não	3,4215%
155	15/12/2038	Sim	Sim	Não	3,7597%
156	15/01/2039	Sim	Sim	Não	3,8570%
157	15/02/2039	Sim	Sim	Não	4,0562%
158	15/03/2039	Sim	Sim	Não	4,2952%
159	15/04/2039	Sim	Sim	Não	4,3835%
160	15/05/2039	Sim	Sim	Não	4,6264%
161	15/06/2039	Sim	Sim	Não	4,8209%
162	15/07/2039	Sim	Sim	Não	5,0359%
163	15/08/2039	Sim	Sim	Não	5,3222%

164	15/09/2039	Sim	Sim	Não	5,5884%
165	15/10/2039	Sim	Sim	Não	5,9341%
166	15/11/2039	Sim	Sim	Não	6,3260%
167	15/12/2039	Sim	Sim	Não	7,2128%
168	15/01/2040	Sim	Sim	Não	7,7414%
169	15/02/2040	Sim	Sim	Não	8,4354%
170	15/03/2040	Sim	Sim	Não	9,1807%
171	15/04/2040	Sim	Sim	Não	10,1014%
172	15/05/2040	Sim	Sim	Não	11,2542%
173	15/06/2040	Sim	Sim	Não	12,6174%
174	15/07/2040	Sim	Sim	Não	14,4512%
175	15/08/2040	Sim	Sim	Não	16,8439%
176	15/09/2040	Sim	Sim	Não	20,2258%
177	15/10/2040	Sim	Sim	Não	25,4108%
178	15/11/2040	Sim	Sim	Não	33,9459%
179	15/12/2040	Sim	Sim	Não	55,0070%
180	15/01/2041	Sim	Sim	Não	100,0000%

## ANEXO IV

### Despesas flat e recorrentes

DESPESAS FLAT						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados	A vista	0,003968%	R\$ 3.809,28	0,00%	R\$ 3.809,28
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\$ 27.840,00	0,00%	R\$ 27.840,00
MMSO	Assessor Legal	A vista		R\$ 185.399,45	0,00%	R\$ 185.399,45
Vórtx	Custódia	A vista		R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20
Vórtx	Registro	A vista		R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20
Vórtx	Escrituração e Liquidação (1) - série sênior	A vista		R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20
Vórtx	Escrituração e Liquidação (1) - série subordinada	A vista		R\$ 3.500,00	16,33%	R\$ 4.183,10
Vórtx	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69
Vórtx	Agente fiduciário (anual)	A vista		R\$ 16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74
Vórtx	Escriturador das Notas Comerciais (1)	A vista		R\$ 4.500,00	16,33%	R\$ 5.378,27
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R\$ 20.000,00	16,33%	R\$ 23.903,43
Itaú	Coordenador Líder	A vista		R\$ 891.428,05	0,00%	R\$ 891.428,05
Canal	Taxa de Gestão (2) - série sênior	A vista		R\$ 2.000,00	16,33%	R\$ 2.390,34
Canal	Taxa de Gestão (2) - série subordinada	A vista		R\$ 650,00	16,33%	R\$ 776,86
CVM	Taxa de Fiscalização CVM - série sênior	A vista	0,030000%	R\$ 21.000,00	0,00%	R\$ 21.000,00
CVM	Taxa de Fiscalização CVM - série subordinada	A vista	0,030000%	R\$ 7.800,00	0,00%	R\$ 7.800,00
Itaú	Conta Vinculada	A vista		R\$ 7.000,00	0,00%	R\$ 7.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 1.230.095,78</b>		<b>R\$ 1.244.079,82</b>

(1) + R\$3.000,00 anual por Série adicional, a partir da 3ª, se houver; (2) Será devido o valor adicional de R\$650 mensais por série adicional, se aplicável, a partir da 3ª, se houver; (3) por conta

DESPESAS RECORRENTES						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R\$ 768,00	0,00%	R\$ 768,00
B3   CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R\$ 1.920,00	0,00%	R\$ 1.920,00
B3   CETIP	Taxa de utilização B3   Cetip	Mensal		R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00
Vórtx	Custodiante	Anual		R\$ 7.000,00	9,95%	R\$ 7.773,46
Vórtx	Escrituração e Liquidação (1) - série sênior	Anual		R\$ 7.000,00	9,95%	R\$ 7.773,46
Vórtx	Escrituração e Liquidação (1) - série subordinada	Anual		R\$ 3.500,00	9,95%	R\$ 3.886,73
Vórtx	Agente fiduciário (anual)	Anual		R\$ 16.000,00	9,95%	R\$ 17.767,91
Vórtx	Escriturador das Notas Comerciais (1)	Anual		R\$ 4.500,00	9,95%	R\$ 4.997,22
Canal	Taxa de Gestão (2) - série sênior	Mensal		R\$ 2.000,00	11,15%	R\$ 2.250,98
Canal	Taxa de Gestão (2) - série subordinada	Mensal		R\$ 650,00	11,15%	R\$ 731,57
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
Itaú	Conta Vinculada	Mensal		R\$ 4.000,00	0,00%	R\$ 4.000,00
				<b>R\$ 52.488,00</b>		<b>R\$ 57.730,68</b>

Valor de Emissão	R\$ 96.000.000,00
Série Sênior	R\$ 70.000.000,00
Série Subordinada	R\$ 26.000.000,00
<b>Custo Anual</b>	<b>R\$ 158.591,22</b>

**Custo Mensal R\$ 13.215,93**



## ANEXO V

### Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar

CEP 05425-020 – São Paulo, SP

CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira

Número do Documento de Identidade: 62.154-710-4

CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 175ª (Centésima Septuagésima Quinta)

Número das Séries: 2 (duas) séries

Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Quantidade: 96.000 (noventa e seis mil) CRI, sendo 70.000 (setenta mil) CRI Seniores e 26.000 (vinte e seis mil) CRI Subordinados

Espécie: N/A

Classe: N/A

Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM e à B3, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, 21 de janeiro de 2026.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

## ANEXO VI

### Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G1162067	BRCASC CRI034	27000000	27000	IPCA + 13,3000 %	6	ÚNICA	26/07/2022	20/11/2031	YBY NATUREZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0700672		20500000	20500	IPCA + 13,0000 %	15	ÚNICA	04/11/2022	26/10/2026	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1321023	BRCASC CRI0A8	24500000	24500	IPCA + 10,2500 %	18	ÚNICA	22/11/2022	22/11/2026	LOTUS ATLANTICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23A0297064		30000000	30000	IPCA + 8,1400 %	27	ÚNICA	06/01/2023	18/12/2035	WTLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B1476702		54500000	54500	IPCA + 11,0000 %	36	1	27/02/2023	16/03/2033	SOCICAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Ações, Fiança

	SECURITI ZACAO												
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	23B0790147	BRCASC CRI0I1	75000000	75000	IPCA + 11,2000 %	28	1	13/02/2023	20/02/2033	OLIMPIA PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	CRA02300VY1	BRCASC CRA0R0	60000000	60000	CDI + 5,5000 %	75	ÚNICA	20/12/2023	27/12/2028	GRAN COFFEE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	24A2518977	BRCASC CRI2U2	70000000	70000	IPCA + 10,2500 %	80	1	19/01/2024	20/07/2034	VCA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	CRA024002GX	BRCASC CRI315	60000000	60000	7,5%	86	ÚNICA	21/02/2024	22/02/2029	MONTE CARLO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	CRA024002GY	BRCASC CRI323	40000000	40000	7,5%	87	ÚNICA	21/02/2024	22/02/2029	MONTE CARLO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	24D2686747	BRCASC CRI398	40000000	40000	IPCA + 11,0000 %	90	1	02/04/2024	02/07/2027	PORTO 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	24D2686894	BRCASC CRI3A2	10000000	10000	IPCA + 12,0000 %	90	2	02/04/2024	02/07/2027	PORTO 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	24F2420812	BRCASC CRI3U0	50000000	50000	IPCA + 8,7000 %	105	1	25/06/2024	20/06/2029	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	24F2420816	BRCASC CRI3V8	50000000	50000	IPCA + 8,5730 %	105	2	25/06/2024	20/06/2029	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

	SECURITI ZACAO												
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	CRA024009VM	BRCASC CRA122	12000000	120000	CDI + 6,7500 %	102	ÚNICA	15/10/2024	17/10/2029	RMC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	24J5142607	BRCASC CRI4P8	41100000	41100	IPCA + 10,5000 %	120	1	25/10/2024	17/10/2031	MS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	24J5247651	BRCASC CRI4Q6	33000000	33000	IPCA + 10,4500 %	120	2	25/10/2024	20/10/2031	MS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	24J5247661	BRCASC CRI4R4	30000000	30000	IPCA + 10,4000 %	120	3	25/10/2024	21/10/2031	MS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	24J5247662	BRCASC CRI4S2	30000000	30000	IPCA + 10,3500 %	120	4	25/10/2024	22/10/2031	MS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	25C6061108	BRCASC CRI5G4	35000000	35000	CDI + 4,5000 %	137	ÚNICA	02/04/2025	26/03/2029	DOM PEDRO	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	23F2430066	BRCASC CRI0S0	10000000	100000	CDI + 4,0000 %	48	1	22/06/2023	17/06/2033	GLPG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	23J1801379	BRCASC CRI1J7	80000000	80000	CDI + 4,0000 %	48	2	20/10/2023	17/10/2035	GLPG	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	23D1557666		112139000	112139	IPCA + 10,0000 %	45	ÚNICA	20/04/2023	19/04/2028	PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

	SECURITI ZACAO												Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	CRA02500795	BRCASC CRA1F3	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	153	ÚNICA	13/08/2025	05/09/2030	OVOS ENAVIS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	25H5030806	BRCASC CRI6P3	10000000	10000	12%	149	ÚNICA	29/08/2025	22/12/2033	FRONTE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	25H4787872	BRCASC CRI6K4	157500000	157500	CDI + 3,1000 %	161	1	22/08/2025	26/02/2031	RSF	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	25H4787985	BRCASC CRI6L2	67500000	67500	CDI + 5,8000 %	161	2	22/08/2025	26/02/2031	RSF	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	25H5085635	BRCASC CRI6Q1	34359000	34359	IPCA + 13,0000 %	160	1	29/08/2025	22/08/2035	INNOVAR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Aval, Fundo, Coobrigação
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	25H5085654	BRCASC CRI6R9	15000000	15000	IPCA + 13,0100 %	160	2	29/08/2025	23/08/2035	INNOVAR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Aval, Fundo, Coobrigação
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	25H4806070	BRCASC CRI6M0	25000000	25000	IPCA + 12,0000 %	162	ÚNICA	22/08/2025	21/08/2030	GOLDEN TULIP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITI ZACAO	23F2430066	BRCASC CRI0S0	10000000	100000	CDI + 4,0000 %	48	1	22/06/2023	17/06/2033	GLPG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1801379	BRCASC CRI1J7	80000000	80000	CDI + 4,0000 %	48	2	20/10/2023	17/10/2035	GLPG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4303842	BRCASC CRI6U3	22000000	22000	CDI + 5,0000 %	156	ÚNICA	22/10/2025	23/10/2029	INSIDE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4332794	BRCASC CRI6V1	7751000	7751	IPCA + 13,0000 %	168	1	24/10/2025	20/11/2045	ALTO DO CERRADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4332873	BRCASC CRI6W9	18202000	18202	IPCA + 13,0100 %	168	2	24/10/2025	24/10/2045	ALTO DO CERRADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25J4696146	BRCASC CRI6X7	30000000	30000	IPCA + 11,3000 %	166	ÚNICA	27/10/2025	25/10/2032	VCA BELLATOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Aval, Fundo, Seguro de Imovel
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25K2476340	BRCASC CRI6Z2	14467000	14467	IPCA + 11,0000 %	172	1	14/11/2025	23/11/2037	STAN	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25K2476344	BRCASC CRI703	6200000	6200	IPCA + 16,3338 %	172	2	14/11/2025	24/09/2040	STAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25K3017244	BRCASC CRI711	30000000	30000	IPCA + 12,5000 %	167	ÚNICA	21/11/2025	22/08/2042	ABECKER	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo, Coobrigação
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25L2499111	BRCASC CRI778	37500000	37500	IPCA + 9,1000 %	170	1	09/12/2025	25/09/2028	BRASOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas,

													Alienação Fiduciária de Ações, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25L2499304	BRCASC CRI778	142500000	142500	IPCA + 11,0450 %	170	2	09/12/2025	26/12/2041	BRASOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25L2499549	BRCASC CRI786	1000	1000	IPCA	170	3	09/12/2025	25/01/2046	BRASOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
DEB	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CASC11	BRCASC DBS001	6750000	67500	CDI + 0,9000 %	1	1	12/12/2025	15/12/2030	POLIEDRO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
DEB	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CASC21	BRCASC DBS019	800000	8000	IPCA + 12,6407 %	1	2	12/12/2025	15/12/2030	POLIEDRO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
DEB	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CASC31	BRCASC DBS027	1750000	17500	CDI + 4,5000 %	1	3	12/12/2025	15/12/2030	POLIEDRO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
DEB	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CASC41	BRCASC DBS035	4200000	42000	CDI + 4,5000 %	1	4	12/12/2025	15/12/2030	POLIEDRO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO			3600000	36000	CDI + 7,4200 %	165	1	16/12/2025	21/12/2029	TALLIN RESIDENCE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorios, Fundo	
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO			11500000	11500	CDI + 7,4200 %	165	2	16/12/2025	21/01/2030	TALLIN RESIDENCE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO			19000000	19000	CDI + 4,0000 %	173	ÚNICA	16/12/2025	21/12/2028	BLEND	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2532710	BRCASC CRI2T4	22500000	22500	CDI + 4,5000 %	83	ÚNICA	23/01/2024	19/01/2027	BROOKLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo, Seguro
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	26A2508177		20000000	20000	IPCA + 10,0000 %	181	1	12/01/2026	22/01/2038	VCA VI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Coobrigação
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	26A2508677		20000000	20000	IPCA + 12,0000 %	181	2	12/01/2026	22/01/2038	VCA VI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Coobrigação

**ANEXO VII**  
**Declaração do Regime Fiduciário**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Securizadora**" ou "**Emissora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução da CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 175ª (centésima septuagésima quinta) emissão da Securizadora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries, da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda.*", celebrado em 21 de janeiro de 2026, que institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A (nº 341) sob o nº 98367-9, agência nº 3100 ("**Conta do Patrimônio Separado**") na forma da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 21 de janeiro de 2026.

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

CPF:

**ANEXO VIII**  
**Modelo de Declaração da Emissora**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41 ao 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-913, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 175ª (centésima septuagésima quinta) emissão da Emissora ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Profissionais (conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora, tendo por coordenador líder o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.845.753/0001-59, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Coordenador Líder**"), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI que:

**(i)** nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução nº 60, de 23 de dezembro de 2021, será instituído Regime Fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão ("**Créditos Imobiliários**"); **(b)** a conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A (nº 341) sob o nº 98367-9, agência nº 3100 ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram a Patrimônio Separado da presente Emissão; e

**(ii)** verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, atualidade, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries, da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela*

*Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda.* (“**Termo de Securitização**”) de créditos imobiliários que regula a Emissão para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

**(iii)** é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas por ela, ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 21 de janeiro de 2026.

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome:

Cargo:

CPF:

---

Nome:

Cargo:

CPF: