



1º (PRIMEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) A 4ª (QUARTA) SÉRIES DA 185ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COLMEIA LE JARDIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

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

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

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na capital do estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na capital do estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”, sendo o Agente Fiduciário e a Emissora doravante designados em conjunto como “Partes” e individualmente e indistintamente como “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

- (a) em 06 de março de 2026, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI celebraram o “*Termo de Securitização de Crédito Imobiliários da 1ª (Primeira) a 4ª (Quarta) Séries da 185ª (Centésima Octogésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colmeia Le Jardin Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização Original”);
- (b) considerando que, até o momento, não houve a subscrição e integralização dos CRI, na presente data, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização Original, nos termos da Cláusula 2 abaixo;



- (c) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes firmar o presente “1º (Primeiro) Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliários da 1ª (Primeira) a 4ª (Quarta) Séries da 185ª (Centésima Octogésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colmeia Le Jardin Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.” (“1º Aditamento”), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Securitização Original.

2. OBJETO

2.1. Pelo presente 1º Aditamento, resolvem as Partes, de comum acordo, incluir a definição de “Valor Total das Notas Comerciais” na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização Original, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

| | |
|-------------------------------------|---|
| “Valor Total das Notas Comerciais”: | Significa o valor total das Notas Comerciais, na Data de Emissão das Notas Comerciais, de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais). |
|-------------------------------------|---|

2.2. Pelo presente 1º Aditamento, resolvem as Partes, de comum acordo, alterar o Anexo II ao Termo de Securitização Original, de forma a alterar o Cronograma de Pagamentos dos CRI 1ª Série (conforme definido no Termo de Securitização Original), que passará a vigorar conforme versão consolidada constante do Anexo A a este 1º Aditamento.

2.3. Pelo presente 1º Aditamento, resolvem as Partes, de comum acordo, alterar o item “(vi)” da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização Original, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“6.1. Juros Remuneratórios dos CRI: O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

(...)

(vi) Para a aplicação de “ DI_k ” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 8º (oitavo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 20, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 12 pela B3, pressupondo-se que os dias 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 são Dias Úteis).”



3. RATIFICAÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ORIGINAL

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização Original, não expressamente alteradas por este 1º Aditamento, o qual não constitui de qualquer forma a novação de quaisquer termos do Termo de Securitização Original, de modo que o Termo de Securitização Original, conforme alterado por este 1º Aditamento, passa a vigorar conforme versão consolidada constante do Anexo A a este 1º Aditamento.

3.2. Caso qualquer das disposições deste 1º Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

3.3. Este 1º Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4 LEI E FORO

4.1 Este 1º Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.2 Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste 1º Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

5 ASSINATURA ELETRÔNICA

5.1 Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste 1º Aditamento por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (“ICP Brasil”), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Aditamento será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (Código de Processo Civil), e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste 1º Aditamento, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica, tais como *Clicksign* e *DocuSign*, ou, ainda, qualquer outra plataforma que venha a ser utilizada em comum acordo pelas Partes, que possibilite a verificação da perfeita identificação de autoria de cada signatário, aposta em página específica na respectiva plataforma eletrônica, sendo certo que qualquer registro será suficiente para comprovar a veracidade,



autenticidade, exequibilidade, integridade, validade e efetividade deste 1º Aditamento e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

- 5.1.1 Este 1º Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste 1º Aditamento, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.
- 5.1.2 As Partes declaram-se cientes e de acordo que este 1º Aditamento e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses

E por estarem justas e acordadas, as Partes assinam este 1º Aditamento de forma digital, dispensada a presença de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de março de 2026.

(restante da página intencionalmente deixado em branco.)



(Página de assinatura do “1º Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliários da 1ª (Primeira) a 4ª (Quarta) Séries da 185ª (Centésima Octogésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colmeia Le Jardin Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro
CPF: 430.987.638-25
E-mail: amanda@canalsecuritizadora.com.br

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveitrust.com.br

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73
E-mail: af.assinaturas@oliveitrust.com.br

(restante da página intencionalmente deixado em branco.)



ANEXO A AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) A 4ª (QUARTA) SÉRIES DA 185ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COLMEIA LE JARDIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

(restante da página intencionalmente deixado em branco.)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª (PRIMEIRA) A 4ª (QUARTA) SÉRIES DA 185ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

COLMEIA LE JARDIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
CNPJ nº 39.773.994/0001-14

Agente Fiduciário
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A



06 de março de 2026.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) A 4ª (QUARTA) SÉRIES DA 185ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COLMEIA LE JARDIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

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

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

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário**”, sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como “**Partes**” e individualmente e indistintamente como “**Parte**”).

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) a 4ª (Quarta) Séries da 185ª (Centésima Octogésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colmeia Le Jardin Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”), de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

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

| | |
|--|--|
| “ <u>Afiliadas</u> ”: | Significa, em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora. |
| “ <u>Agente Fiduciário</u> ”: | Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo. |
| “ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”: | Significa a alienação fiduciária das unidades futuras e livres do Empreendimento objeto das matrículas a serem listadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, resultantes da individualização da matrícula nº 33.301 do Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício de Manaus/AM, localizado na cidade de Manaus, estado do Amazonas, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nos termos da Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. |
| “ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”: | Significa a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Devedora, a ser constituída por sua atual sócia, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. |
| “ <u>Amortização</u> ”: | Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita no presente Termo de Securitização. |
| “ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”: | Significa a amortização extraordinária obrigatória dos CRI em decorrência da amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, nos casos dos eventos previstos na Cláusula 7.1 do presente Termo de Securitização. |
| “ <u>ANBIMA</u> ”: | Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. |
| “ <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> ”: | As respectivas assembleias especiais de Titulares dos CRI, referentes a cada série dos CRI, realizada na forma das Cláusulas 15.1 e seguintes deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Aval</u> ” | Significa a garantia fidejussória prestada, pelos Avalistas, em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão. |
| “ <u>Avalistas</u> ”: | Significa, quando mencionados em conjunto e indistintamente, (i) CONSTRUTORA COLMEIA S.A. , sociedade por ações com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Vicente Linhares, 521, sala 07, Aldeota, CEP 60.135-270, inscrita no CNPJ sob o nº 06.048.417/0001-00; (ii) CBO ENGENHARIA PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Vicente Linhares, 521, sala 2113, Aldeota, CEP 60.135-270, inscrita no CNPJ sob o nº 24.216.757/0001-85; (iii) RL PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na |

| | |
|--|--|
| | Rua Vicente Linhares, 521, sala 19, Aldeota, CEP 60.135-270, inscrita no CNPJ sob o nº 03.489.246/0001-67; (iv) OTACÍLIO VALENTE COSTA , brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 657868 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 117.894.763-72, com endereço comercial na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Vicente Linhares, nº 521, sala 07, Aldeota, CEP 60.135-270; e (v) RONALDO HORN BARBOSA , brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG o nº 96002356729 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 619.577.393-04, com endereço comercial na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Vicente Linhares, nº 521, sala 07, Aldeota, CEP 60.135-270. |
| “ <u>BACEN</u> ”: | Significa o Banco Central do Brasil. |
| “ <u>B3</u> ”: | Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| “ <u>CCI</u> ”: | Significam, quando em conjunto, as CCI dos CRI da 1ª Série, CCI dos CRI da 2ª Série, CCI dos CRI da 3ª Série e CCI dos CRI da 4ª Série. |
| “ <u>Cessão Fiduciária</u> ”: | Significa a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial, pela Devedora, do Empreendimento, mediante comercialização das Unidades, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. |
| “ <u>CETIP 21</u> ”: | Significa o módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3). |
| “ <u>CMN</u> ”: | Significa o Conselho Monetário Nacional. |
| “ <u>CNPJ</u> ”: | Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda. |
| “ <u>Código ANBIMA</u> ”: | Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto. |
| “ <u>Código ANBIMA de Ofertas Públicas</u> ”: | Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024. |
| “ <u>Código Civil</u> ”: | Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| “ <u>Código de Processo Civil</u> ”: | Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “ <u>Comunicação de Vencimento Antecipado</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1.3 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Condições</u> ”: | Significam as condições precedentes para integralização, listadas na |

| | |
|---|--|
| <u>Precedentes para Integralização</u> ”: | Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição. |
| “ <u>Condições Precedentes da Liberação 1</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.7 do Termo de Emissão. |
| “ <u>Condições Precedentes Subsequentes</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.7.1 do Termo de Emissão. |
| “ <u>Condições Precedentes</u> ” | Significa, quando mencionados em conjunto, as Condições Precedentes da Liberação 1 e as Condições Precedentes Subsequentes. |
| “ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”: | Significa a conta corrente nº 13054771-2, na agência 0932, do Banco Santander S.A. (cód. 033), de titularidade da Devedora ou outra conta indicada pela Devedora, desde que de sua titularidade. |
| “ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”: | Significa a conta corrente nº 97030-4, na agência 3100, do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado. |
| “ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”: | Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária. |
| “ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”: | Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre os atuais sócios da Devedora, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora, enquanto devedora das Obrigações Garantidas. |
| “ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”: | Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária. |
| “ <u>Contrato de Custódia</u> ”: | Significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ”, a ser firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios. |
| “ <u>Contrato de Distribuição</u> ”: | Significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Pelo Rito de Registro Automático, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª a 4ª Séries da 185ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização</i> ”, celebrado entre a Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, e a Devedora. |
| “ <u>Coordenador Líder</u> ”: | Significa a CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo. |
| “ <u>CPF</u> ” | Significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda. |
| “ <u>Créditos Imobiliários</u> ”: | Significa, quando mencionados em conjunto, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI. |
| “ <u>CRI da 1ª Série</u> ”: | Significa os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série da 185ª |

| | |
|--|--|
| | emissão da Emissora. |
| “ <u>CRI da 2ª Série</u> ”: | Significa os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série da 185ª emissão da Emissora. |
| “ <u>CRI da 3ª Série</u> ”: | Significa os certificados de recebíveis imobiliários da terceira série da 185ª emissão da Emissora. |
| “ <u>CRI da 4ª Série</u> ”: | Significa os certificados de recebíveis imobiliários da quarta série da 185ª emissão da Emissora. |
| “ <u>CRI</u> ”: | Significa, quando em conjunto, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série e os CRI da 4ª Série, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, nos termos da Lei nº 10.931 e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. |
| “ <u>CRI em Circulação</u> ”: | Significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Devedora, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. |
| “ <u>CVM</u> ”: | Significa a Comissão de Valores Mobiliários. |
| “ <u>Data da Amortização</u> ”: | Significam as datas de pagamento da Amortização conforme cronograma constante do Anexo II deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Data de Emissão dos CRI 1ª Série</u> ”: | Significa a data de emissão dos CRI 1ª Série, a saber, 06 de março de 2026. |
| “ <u>Data de Emissão dos CRI 2ª Série</u> ”: | Significa a data de emissão dos CRI 2ª Série, a saber, 06 de março de 2026. |
| “ <u>Data de Emissão dos CRI 3ª Série</u> ”: | Significa a data de emissão dos CRI 3ª Série, a saber, 06 de março de 2026. |
| “ <u>Data de Emissão dos CRI 4ª Série</u> ”: | Significa a data de emissão dos CRI 4ª Série, a saber, 06 de março de 2026. |
| “ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”: | Significa, quando mencionados em conjunto, a Data de Emissão dos CRI 1ª Série, a Data de Emissão dos CRI 2ª Série, a Data de Emissão dos CRI 3ª Série e a Data de Emissão dos CRI da 4ª Série. |
| “ <u>Data de Integralização</u> ”: | Significa a data em que ocorrer a integralização da respectiva série dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3. |
| “ <u>Data de Pagamento</u> ”: | Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração conforme cronograma constante do Anexo II deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”: | Conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Destinação dos Recursos</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.4.2 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Devedora</u> ”: | Significa a COLMEIA LE JARDIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE |

| | |
|--|--|
| | LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Manaus, estado do Amazonas, Avenida Djalma Batista, nº 1.719, sala 109, Torre Business, Chapada, CEP 69.050-010, inscrita no CNPJ sob o nº 39.773.994/0001-14. |
| “Dia Útil” ou “Dias Úteis” : | Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. |
| “Direitos Creditórios” : | Significam a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial, pela Devedora, do Empreendimento, mediante comercialização das Unidades. |
| “Documentos Comprobatórios” : | Significa os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, quais sejam, cronograma físico-financeiro de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 4.4.2 e seguintes deste Termo de Securitização, e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como documento societário que comprove a participação da Devedora em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros. |
| “Documentos da Operação” : | Significam, quando mencionados em conjunto, (i) o Termo de Emissão; (ii) os Instrumentos de Garantias; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Anúncio de Início de Distribuição; (vii) o Anúncio de Encerramento de Distribuição; (viii) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados. |
| “Emissão” : | Significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 185ª emissão, em 4 (Quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora. |
| “Emissora” ou “Securitizadora” : | Significa a CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo. |
| “Empreendimento” : | Significa o empreendimento imobiliário denominado <i>“Residencial Le Jardin”</i> , em desenvolvimento pela Devedora no Imóvel Matrícula Mãe. |
| “Endosso das Apólices de Seguros” : | Significa o endosso, pela Devedora em favor da Emissora, das apólices de seguros de obras contratadas para o Empreendimento. |
| “Escritura de Emissão de CCI” : | Significa o <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”</i> , firmado pela Emissora e pela Instituição Custodiante em 06 de março de 2026. |

| | |
|---|--|
| “ <u>Escriturador</u> ” e “ <u>Agente de Liquidação</u> ”: | Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo. |
| “ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”: | Significa qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 14.7 deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI. |
| “ <u>Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais</u> ”: | Significam os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais previstos na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Fundo de Despesas</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.7 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Fundo de Obras</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.9 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Fundo de Reserva</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.8 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Garantias</u> ”: | Significam, quando mencionadas em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reservas, o Fundo de Obras e o Endosso das Apólices de Seguros. |
| “ <u>IGP-M</u> ”: | Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| “ <u>Instituição Custodiante</u> ”: | Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada acima, responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários lastro do CRI. |
| “ <u>Instrumentos de Garantias</u> ”: | Significam, quando mencionadas em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária. |
| “ <u>Investidores Profissionais</u> ”: | Significa os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo 11 da Resolução CVM 30, conforme alterada. |
| “ <u>Investimentos Permitidos</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.14 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Imóvel Matrícula Mãe</u> ”: | Significa o imóvel objeto da matrícula nº 33.301 do Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício de Manaus/AM, localizado na cidade de Manaus, estado do Amazonas. |
| “ <u>IPCA</u> ”: | Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “ <u>JUCEA</u> ”: | Significa a Junta Comercial do Estado do Amazonas. |
| “ <u>JUCESP</u> ”: | Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| “ <u>Juros</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.10 deste Termo de |

| | |
|--------------------------|--|
| <u>Remuneratórios</u> ”: | Securitização. |
| “Lei nº 10.406”: | Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| “Lei nº 10.931”: | Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada. |
| “Lei nº 11.101”: | Significa a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada. |
| “Lei nº 14.430”: | Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022. |
| “Lei nº 9.514”: | Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| “Leis Anticorrupção”: | Significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , o <i>UK Bribery Act 2010</i> , a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE). |
| “MDA”: | Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3. |
| “Montante Mínimo” | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.3.4 deste Termo de Securitização. |
| “Notas Comerciais”: | Significa, quando em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série, as Notas Comerciais da 3ª Série e as Notas Comerciais da 4ª Série, que juntas comporão as 42.000 (quarenta e duas mil) notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora. |
| “Obrigações Garantidas”: | Significa todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: (a) o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário corrigido pela atualização monetária e acrescido dos juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; (b) o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (c) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação. |
| “Oferta”: | Significam as ofertas públicas sob o rito de registro automático de |

| | |
|---|---|
| | distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, das quais os CRI serão objeto. |
| “ <u>Ônus</u> ”: | Significa qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima. |
| “ <u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u> ”: | Significam a ordem de alocação dos valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, conforme a ordem de prioridade de pagamentos constante da Cláusula 7.4 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Patrimônio Separado</u> ”: | Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Garantias, pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e o Fundo de Obras. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários. |
| “ <u>Período de Capitalização</u> ”: | Significa, para cada uma das séries dos CRI, o intervalo de tempo que se inicia a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anteriores (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, terminando na data de pagamento dos Juros Remuneratórios do respectivo período (exclusive). |
| “ <u>Preço de Integralização</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Razão Mínima de Garantia</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.6 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Regime Fiduciário</u> ”: | Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado. |
| “ <u>Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas</u> ”: | Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024. |

| | |
|---|--|
| “ <u>Relatório de Medição</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.1 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Relatório de Acompanhamento de Vendas</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.3 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u> ”: | Significa o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 8 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Resgate Antecipado Obrigatório Total</u> ”: | Significa o resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Resolução CVM 160</u> ”: | Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada. |
| “ <u>Resolução CVM 17</u> ”: | Significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada. |
| “ <u>Resolução CVM 30</u> ”: | Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. |
| “ <u>Resolução CVM 60</u> ”: | Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada. |
| “ <u>Rito de Registro Automático de Distribuição</u> ”: | Significa o rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26 e art. 27 da Resolução CVM 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente. |
| “ <u>Servicer</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.3 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Taxa DI</u> ”: | Significa variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br). |
| “ <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais</u> ” ou “ <u>Termo de Emissão</u> ”: | Significa o “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Colmeia Le Jardin Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ” celebrado em 06 de março de 2026 entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual as Notas Comerciais foram emitidas pela Devedora. |
| “ <u>Termo de Securitização</u> ” ou “ <u>Termo</u> ”: | Significa o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) a 4ª (quarta) Séries da 185ª (centésima octogésima quinta) Emissão de CRI da Emissora. |
| “ <u>Titulares dos CRI</u> ”: | Significam os detentores de CRI que deverão ser Investidores Profissionais. |
| “ <u>Unidades</u> ” | Significam as unidades futuras e livres do Empreendimento, objeto das |

| | |
|---|---|
| | matrículas a serem listadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. |
| | |
| “ <u>Unidades Quitadas</u> ” | Significam as unidades cujo preço já tenha sido integralmente quitado pelos respectivos compradores. |
| “ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.7 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.8 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”: | Significa o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI. |
| “ <u>Valor Total da Emissão</u> ”: | Significa o valor total da emissão, na Data de Emissão dos CRI, de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais). |
| “ <u>Valor Total das Notas Comerciais</u> ”: | Significa o valor total das Notas Comerciais, na Data de Emissão das Notas Comerciais, de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais). |

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 20, parágrafo terceiro, do Estatuto Social da Emissora.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vinculará, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, serão vinculados à presente Emissão de CRI, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade será obtida pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

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

3.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer



recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (b) remuneração do Coordenador Líder pela estruturação da Oferta e distribuição dos CRI; (c) remuneração da Emissora pela estruturação da Emissão; (d) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (e) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (f) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e (g) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários serão emitidas sob a forma escritural e serão custodiadas com a Instituição Custodiante na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e serão devidamente registradas na B3, conforme disposto no § 4º-A do artigo 18 da Lei nº 10.931.

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

3.6.1. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme o caso, sendo certo que a aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de

recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

CLÁUSULA QUARTA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

4.1. Identificação dos CRI

4.1.1. Número da Emissão: Os CRI integram a 185ª (centésima octogésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

4.1.2. Valor da Emissão dos CRI: O valor total da Emissão dos CRI é de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) na Data de Emissão.

4.1.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries, conforme indicado na tabela a seguir:

| Número da Série | Volume Total na Data de Emissão |
|------------------------|--|
| 1ª Série | R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais) |
| 2ª Série | R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais) |
| 3ª Série | R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais) |
| 4ª Série | R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais) |

4.1.4. Valor Nominal Unitário dos CRI: Os CRI possuem o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) da respectiva Data de Emissão (conforme definido abaixo).

4.1.5. Quantidade de CRI: Serão emitidos 42.000 (quarenta e dois mil) CRI, divididos entre as Séries da seguinte maneira:

| Número da Série | Quantidade de CRI |
|------------------------|-------------------------------|
| CRI da 1ª Série | 10.500 (dez mil e quinhentos) |
| CRI da 2ª Série | 10.500 (dez mil e quinhentos) |
| CRI da 3ª Série | 10.500 (dez mil e quinhentos) |
| CRI da 4ª Série | 10.500 (dez mil e quinhentos) |

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

cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

4.1.7. Data de Emissão dos CRI: Para todos os fins e efeitos legais, os CRI terão as datas de emissão indicadas na tabela abaixo (em conjunto e indistintamente, “Data de Emissão”).

| Número da Série | Data de Emissão |
|-----------------|----------------------|
| CRI da 1ª Série | 06 de março de 2026. |
| CRI da 2ª Série | 06 de março de 2026. |
| CRI da 3ª Série | 06 de março de 2026. |
| CRI da 4ª Série | 06 de março de 2026. |

4.1.8. Prazo e Data de Vencimento: Os CRI terão os prazos de vigência e as datas de vencimento indicados na tabela abaixo (em conjunto e indistintamente, “Data de Vencimento”).

| Número da Série | Data de Vencimento | Prazo em dias corridos |
|-----------------|-----------------------|--|
| CRI da 1ª Série | 20 de agosto de 2029. | 1.263 (mil duzentos e sessenta e três) dias. |
| CRI da 2ª Série | 20 de agosto de 2029. | 1.263 (mil duzentos e sessenta e três) dias. |
| CRI da 3ª Série | 20 de agosto de 2029. | 1.263 (mil duzentos e sessenta e três) dias. |
| CRI da 4ª Série | 20 de agosto de 2029. | 1.263 (mil duzentos e sessenta e três) dias. |

4.1.9. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o seu saldo, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

4.1.10. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa conforme tabela abaixo, ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos (“Juros Remuneratórios”). Os Juros Remuneratórios serão calculados conforme fórmula incluída na Cláusula Sexta, a seguir.

| Número da Série | Taxa de Juros |
|-----------------|--|
| CRI da 1ª Série | 4,000% (quatro inteiros por cento) ao ano |
| CRI da 2ª Série | 4,001% (quatro inteiros e um milésimo por cento) ao ano |
| CRI da 3ª Série | 4,002% (quatro inteiros e dois milésimos por cento) ao ano |
| CRI da 4ª Série | 4,003% (quatro inteiros e três milésimos por cento) ao ano |

4.1.10.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.10.1 acima, após a emissão do Habite-se



Total do Empreendimento, isto é, quando todos os residenciais do Empreendimento (82 Unidades) estiverem com habite-se emitido, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa conforme tabela abaixo, ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos (“Juros Remuneratórios Step Down”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir do primeiro Dia Útil do Período de Capitalização subsequente à data de apresentação do Habite-se Total (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive), observado o disposto na Cláusula 7 do Termo de Emissão. O cálculo da Remuneração *Step Down* obedecerá ao disposto na Cláusula 6.1 abaixo.

| Número da Série | Taxa de Juros |
|-----------------|---|
| CRI da 1ª Série | 3,500% (três e meio por cento) ao ano |
| CRI da 2ª Série | 3,501% (três inteiros e quinhentos e um milésimo por cento) ao ano |
| CRI da 3ª Série | 3,502% (três inteiros e quinhentos e dois milésimos por cento) ao ano |
| CRI da 4ª Série | 3,503% (três inteiros e quinhentos e três milésimos por cento) ao ano |

4.1.11. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança. O mesmo se aplica em caso de impontualidade exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os encargos descritos acima (“Encargos Moratórios”).

4.1.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.1 e seguintes deste Termo.

4.1.13. Garantias: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, gozarão das seguintes garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Endosso das Apólices de Seguros. Os CRI, por sua vez, não contarão com a constituição de quaisquer garantias.

4.1.14. Subordinação: Não há subordinação entre as séries dos CRI.

4.1.15. Coobrigação da Emissora: Não há.



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

4.1.16.1. Categoria: Residencial. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.2. Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.3. Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.4. Tipo de contrato com lastro: Valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.5. Revolvência: Não.

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

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

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

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

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



4.1.21. Fatores de Risco: Os fatores de risco estão elencados na Cláusula 20.1 deste Termo de Securitização.

4.1.22. Registro da CCI: A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação

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

4.3. Forma de Distribuição dos CRI

4.3.1. Os CRI serão objeto de distribuições públicas, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea a, e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, os registros automaticamente dispensados de análise prévia pela CVM e as distribuições automaticamente realizadas, no montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), sob regime de melhores esforços, nos termos previstos junto ao Contrato de Distribuição.

4.3.2. Registro das Ofertas: O início das Ofertas estará condicionado à apresentação e ao cumprimento, pelo Coordenador Líder à CVM, conforme aplicável, dos requisitos e procedimentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM 160, incluindo, sem limitações, considerando o público-alvo da Oferta, qual seja, Investidores Profissionais: **(a)** os pagamentos das taxas de fiscalização; **(b)** os



preenchimentos dos formulários eletrônicos de requerimentos de registros das Ofertas; e (c) declaração da Emissora de registro atualizado.

4.3.2.1. Registro no banco de dados da ANBIMA. As Ofertas serão registradas na ANBIMA, nos termos do artigo 19º, parágrafo único, do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.3.2.2. Registro das Ofertas na ANBIMA. Nos termos do artigo 15 e seguintes, Capítulo VII, Seção I, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, as Ofertas serão registradas na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição.

4.3.3. Resultado e encerramento das Ofertas: O resultado de cada uma das Ofertas deverá ser divulgado no respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, pelos Coordenador Líder à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, tão logo seja observado os seguintes eventos, o que acontecer primeiro: (i) da subscrição da totalidade dos CRI; (ii) da colocação do Montante Mínimo (conforme definido abaixo, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, sendo certo que os CRI não colocados serão cancelados; ou (iii) do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do respectivo Anúncio de Início de Distribuição com a divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160. As divulgações devem ocorrer em conformidade com o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160.

4.3.3.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro dentre os eventos indicados na cláusula 4.3.3 acima, a Emissora deverá encerrar a Oferta dos CRI por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM.

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

4.3.4. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI da respectiva série, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) por série (“Montante Mínimo”) e observado que os CRI da respectiva série que não forem colocados no âmbito da Oferta dos CRI serão cancelados pela Emissora.

4.3.4.1. No momento da subscrição dos CRI da respectiva série, o Investidor Profissional poderá condicionar a sua adesão à subscrição dos CRI da respectiva série à colocação (a) da totalidade dos CRI da respectiva série que tenham sido emitidos; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI da respectiva série.

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

4.4. Destinação de Recursos

4.4.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para integralização das Notas Comerciais, observadas as retenções na Conta do Patrimônio Separado para pagamento das despesas iniciais, constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

4.4.2. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, para arcar com os gastos, os custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras do Empreendimento, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo III-A ao Termo de Emissão (“Destinação dos Recursos”).

4.4.2.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“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 e/ou suas controladas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.4.2.2. A Devedora declarou, nos termos do Termo de Emissão, que o Imóvel Matrícula Mãe objeto da Destinação dos Recursos não recebeu, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas do grupo. Não obstante, a Devedora declara que os documentos comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da destinação de recursos da Oferta não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

4.4.2.3. A Devedora deverá alocar no Empreendimento, na forma disposta deste Termo de Securitização e da Nota Comercial, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos



de resgate antecipado total previstos no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão no Empreendimento, até a Data de Vencimento dos CRI original, ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos líquidos captados, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu *status*, nos termos do Termo de Emissão.

4.4.2.4. É vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 4.4.2 acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

4.4.2.5. A Devedora se obriga a informar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a comprovação da utilização dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com a Destinação dos Recursos relativa ao Empreendimento por meio da apresentação de relatórios semestrais, nos dias 31 de janeiro e 31 de julho, referente ao semestres findos em 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano, na forma do Anexo II ao Termo de Emissão (“Relatório(s) de Destinação dos Recursos”), atestando a relação entre os valores indicados no respectivo Relatório de Destinação dos Recursos e os Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo) incorridos no semestre anterior, sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado, relativamente ao semestre findo em 30 de junho de 2026, em 31 de julho de 2026, e assim sucessivamente.

4.4.2.6. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Devedora deverão estar acompanhados dos Relatórios de Medição (conforme definido abaixo), elaborados pelo Agente de Medição (conforme definido abaixo), das notas fiscais e seus arquivos “XML” de autenticação (conforme aplicável), notas de débito, comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa (“Documentos Comprobatórios”). A Devedora deverá ser responsável pela conservação dos Documentos Comprobatórios, assumindo papel de fiel depositário.

4.4.2.7. Os Relatórios de Medição serão elaborados pelo Agente de Medição, no mínimo, mensalmente, sem prejuízo da elaboração e apresentação de relatórios extraordinários em menor periodicidade, caso solicitado pela Titular de Notas Comerciais. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento do ponto de vista financeiro e do ponto de vista físico.

4.4.2.8. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula 4.4.2, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação

dos recursos, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.4.2.9. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, nos termos desta Cláusula 4.4. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.4.2.10. O cronograma indicativo previsto no Anexo III-A do Termo de Emissão (“Cronograma Indicativo”) é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará no vencimento antecipado das Notas Comerciais e não será necessário aditar os Documentos da Operação. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.4.2.11. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme replicado no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

4.4.2.12. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

4.4.2.13. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 4.4.2, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.



4.4.2.14. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos em sua totalidade corresponde à Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, em qualquer dos casos, com o conseqüente resgate antecipado obrigatório dos CRI, as obrigações da Devedora previstas nesta cláusula 4.4.2 quanto à Destinação dos Recursos, incluindo o envio de relatórios e/ou dos Documentos de Destinação e ao pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário referentes à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que seja comprovada a destinação da totalidade dos recursos da presente Emissão, perdurando da mesma forma a obrigação do Agente Fiduciário realizar a verificação da Destinação dos Recursos, nos termos aqui previstos.

4.4.3. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos do Termo de Emissão e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às obras do Empreendimento, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à cláusula 4.4.2.4, na periodicidade prevista na referida cláusula.

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

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

4.5. Empreendimento

4.5.1. Acompanhamento das Obras do Empreendimento. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, até a emissão do Habite-se Total (conforme definido no Termo de Emissão) e a instituição do condomínio, ou seja, até a conclusão de 100% (cem por cento) das obras do Empreendimento, a Devedora manterá contratada a **MONITOR IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70 (“Agente de Medição”), que deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução física e financeira das obras do Empreendimento, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo

instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Devedora e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, Memorial Descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Devedora; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão do Empreendimento no prazo e condições informados pela Devedora quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Agente de Medição; **(d)** efetuar as medições das obras do Empreendimento executadas; **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento; e **(f)** conferência das notas fiscais, levantamento das notas apresentadas e verificação dos comprovantes de pagamento (“Relatório de Medição”).

4.5.2. O Relatório de Medição deverá ser apresentado à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, referente à evolução do Empreendimento que tenha ocorrido no mês imediatamente anterior.

4.5.3. Acompanhamento da Comercialização das Unidades do Empreendimento. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Securitizadora, da comercialização das Unidades, a Devedora deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 (“Servicer”), que será responsável por enviar à Securitizadora, mensalmente, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso (“Relatório de Acompanhamento de Vendas”):

- (a)** planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber do Empreendimento, de forma consolidada e detalhada por Unidade, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade, o nome completo ou a razão social, CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em juros, correção, multa e mora), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente do Unidade objeto de distrato; e (c) valor devolvido pela Devedora ao cliente;
- (b)** eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades do Empreendimento;
- (c)** acompanhamento do pagamento de qualquer valor a título de devolução decorrente de distrato ou cobrança indevida;



- (d) cópias digitalizadas dos compromissos de compra e venda e de distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de referência;
- (e) fluxo futuro de despesas e custos projetados, o qual deverá ser enviado conforme cláusula 4.5.4 abaixo;
- (f) realizar o cálculo da Razão Mínima de Garantia, termos da fórmula constante no Termo de Emissão.

4.5.4. O Relatório de Acompanhamento de Vendas deverá ser elaborado com base nas informações apresentadas pela Devedora ao *Servicer*, bem como com base nas informações contidas no Relatório de Medição, até o dia 11 (onze) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, relativamente ao mês imediatamente anterior, e apresentado à Securitizadora até o dia 15 (quinze) de cada mês, com cópia para a Devedora e Agente Fiduciário.

4.5.5. Em linha com a cláusula 4.5.4 acima, a Securitizadora realizará a verificação do teor do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em conjunto com a verificação do atendimento da Razão Mínima de Garantia, condições precedentes e dos montantes dos fundos de recursos vinculados à Emissão (despesas, reserva e obras) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais do mês de cálculo e, a partir do resultado positivo de referidas verificações, operacionalizará a liberação de recursos do Fundo de Obras, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos descrita abaixo, no próximo Dia Útil.

4.6. Declarações

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

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

CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI da respectiva série serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, nos termos do competente documento de aceitação da Oferta, observados os termos e condições aqui estabelecidos, mediante pagamento (i) do seu Valor Nominal Unitário, observada a possibilidade de ágio ou deságio, na primeira data de integralização; ou (ii) caso os CRI sejam integralizados em uma Data de Integralização posterior, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, acrescido de Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou da última data de pagamento de Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, observada a



possibilidade de ágio ou deságio (“Preço de Integralização”).

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

5.3. Condições Precedentes de Integralização: A subscrição e integralização dos CRI ocorrerá após o atendimento cumulativo das Condições Precedentes para Integralização, listadas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, as quais ficam sujeitas à verificação e/ou dispensa pela Emissora.

5.4. Condições Precedentes da Liberação 1: A integralização das Notas Comerciais, no montante de R\$ 1.695.103,60 (um milhão, seiscentos e noventa e cinco mil, cento e três reais e sessenta centavos) (“Liberação 1”), referentes ao andamento das obras do mês de abril, ocorrerá em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pela Devedora, das condições precedentes previstas a seguir (“Condições Precedentes da Liberação 1”):

- a) assinatura, pelas respectivas partes, de todos os Documentos da Operação, excetuado o Anúncio de Encerramento, com validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- b) perfeita formalização e arquivamento das atas das Aprovações Societárias e da ACS perante a JUCEA, exigida por seu documento societário constitutivo e pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição dos Instrumentos de Garantias e da garantia de Alienação Fiduciária de Quotas, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação;
- c) a Escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador;
- d) fornecimento pela Devedora e pelos Avalistas, em tempo hábil, de todo e qualquer documento e informação corretos, completos e precisos, relacionados à Oferta e/ou necessários ao atendimento das normas aplicáveis à sua atividade;
- e) conclusão da auditoria jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal da Operação, em padrão de mercado, atestando, de forma satisfatória a exclusivo critério da Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam, ou tornem desaconselhável a realização da Oferta;
- f) o recebimento, em termos satisfatórios à Titular das Notas Comerciais, a seu exclusivo critério, da opinião legal (*legal opinion*) preparada pelo assessor legal da Operação e endereçada à Titular



das Notas Comerciais, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta com base na auditoria jurídica realizada;

- g)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Devedora e pelos Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação;
- h)** registro do Termo de Securitização na B3, bem como a Emissão e admissão dos valores mobiliários para distribuição e negociação na B3, nos termos da regulamentação aplicável;
- i)** integralização dos CRI em montante suficiente para a respectiva integralização das Notas Comerciais, observada a possibilidade de distribuição parcial;
- j)** apresentação dos documentos que evidenciem o protocolo do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de RTD;
- k)** apresentação do documento que evidencie o protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente;
- l)** não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão de CRI;
- m)** não ocorrência de qualquer alteração no quadro de sócios da Devedora;
- n)** não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Devedora e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e, ainda, não ocorrência de qualquer fato que tenha o condão de reduzir efetivamente os Avalistas à insolvência civil;
- o)** cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), adotando as



medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

- p) inexistência de superveniência de decisão judicial contra a Devedora, os Avalistas ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Devedora ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer indício de crime ou infração penal, bem como à infração das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido);
- q) não indicação da Devedora no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Devedora;
- r) exclusivamente para fins da primeira integralização, comprovação de que a relação apresentada na Cláusula 11.6 abaixo, da Razão Mínima de Garantia, atinja o percentual de 130%, considerando o volume a ser integralizado, mediante o envio à Securitizadora do primeiro Relatório de Acompanhamento de Vendas;
- s) entrega, pela Devedora e pelos Avalistas, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais atestando o disposto nos itens g), m), n), o), p), q) e r) acima, nos moldes do Anexo VI ao Termo de Emissão (“Declaração de Veracidade”); e
- t) apresentar, no prazo de 10 (dez) dias a contar da presente data, o termo de liberação da garantia de cessão fiduciária referente ao Imóvel Matrícula Mãe, prestada no âmbito da 7ª (sétima) emissão da Reit Securitizadora S.A.

5.5. Condições Precedentes Subsequentes: A Emissora fará as liberações de recursos subsequentes à Liberação 1, inclusive no que tange às liberações subsequentes do Fundo de Obras, em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso) das condições precedentes previstas a seguir (“Condições Precedentes Subsequentes” e, em conjunto com as Condições Precedentes da Liberação 1, “Condições Precedentes”):

- a) apresentação do documento que evidencie o registro do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de RTD;
- b) a escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador;

- c) apresentação do documento que evidencie o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente;
- d) apresentação, pelo Agente de Medição, de Relatório de Medição em que conste a utilização de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do valor da última liberação de recursos realizada para a Devedora, líquida de quaisquer retenções, sendo certo que somente serão considerados os valores pagos sobre os quais tenham sido apresentados as respectivas notas fiscais emitidas ou contratos;
- e) seja comprovado pela Devedora, por meio do Relatório de Medição, à Titular das Notas Comerciais, um avanço físico correspondente a, no mínimo, 90% (noventa por cento) do avanço financeiro das obras do Empreendimento, previsto para o período, sendo certo que também será considerado como avanço físico os recursos em materiais comprados e entregues em obra, mas ainda não efetivamente aplicados. Para fins da apuração dos valores financeiros correspondente aos percentuais de evolução acima, será considerado o orçamento total do Empreendimento atualizado para a data de cálculo e devidamente demonstrado no Relatório de Medição;
- f) seja verificado, mensalmente, pelo Agente de Medição, através do Relatório de Medição, o avanço físico das obras. Caso o referido avanço esteja superior aos valores desembolsados no âmbito da Operação até o momento da verificação, os itens “(d)” e “(e)” acima não precisarão ser observados;
- g) comprovação de cumprimento da Razão Mínima de Garantia, considerando o volume já integralizado das Notas Comerciais de qualquer das Séries e o volume a ser integralizado pela respectiva Série, mediante o envio à Securitizadora do Relatório de Acompanhamento de Vendas referente ao segundo mês imediatamente interior ao mês da respectiva integralização; e
- h) apresentação de versão atualizada da Declaração de Veracidade, nos moldes do Anexo VI ao Termo de Emissão.

CLÁUSULA SEXTA - JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

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

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração da respectiva Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vnb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após pagamento de Remuneração da respectiva Série, da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

“Fator Juros” = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento das Notas Comerciais da respectiva Série, inclusive, e a próxima Data de Pagamento das Notas Comerciais da respectiva Série ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\mathbf{FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)}$$

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

n = Número total de Taxas DI over utilizadas;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

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

$$\mathbf{FatorSpread = \left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}}$$

onde:

spread 1ª Série = 4,000;

spread 2ª Série = 4,001;

spread 3ª Série = 4,002;

spread 4ª Série = 4,003.

dup = É o número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (inclusive) e a Data de Pagamento das Notas Comerciais ou a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração da respectiva Série:

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

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

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

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) O fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) Para a aplicação de DI_k será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 8º (oitavo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 20, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 12 pela B3, pressupondo-se que os dias 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 são Dias Úteis).

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

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

6.2.3. Para fins deste Termo de Securitização “Período de Capitalização” significa o intervalo



de tempo que se inicia **(a)** a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva série dos CRI (inclusive) e termina na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios da respectiva série dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e **(b)** na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anteriores da respectiva série dos CRI (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, terminando na data de pagamento dos Juros Remuneratórios do respectivo período da respectiva série dos CRI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

6.2. Amortização dos CRI: O saldo devedor dos CRI será pago conforme tabela constante no **Anexo II**, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ami = VNb \times Tai$$

onde:

Ami = Valor Unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Conforme definido acima; e

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do **Anexo II**.

6.3.1. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) será amortizado conforme tabela constante no **Anexo II**, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.3.2. Fará jus à amortização aquele que seja titular dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL

7.1. Observada a Ordem de Prioridade prevista neste Termo de Securitização, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades e/ou da antecipação de parcelas das Unidades, nos termos dos respectivos contratos de compra e venda, e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido por ela na Conta do Patrimônio Separado para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na data da



amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die* (“Amortização Extraordinária Obrigatória” e “Resgate Antecipado Obrigatório Total”, respectivamente).

7.1.1. Não obstante o previsto na Cláusula 7.1 acima, caso seja verificado, a qualquer tempo, o desenquadramento da Razão Mínima de Garantia e não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório nos termos da Cláusula 7.1 acima, a Devedora deverá realizar a transferência de valores suficientes para a recomposição da Razão Mínima de Garantia, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora, por sua vez, utilizará tais recursos para realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

7.1.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá, obrigatoriamente, obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

7.1.3. Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

7.2. A Devedora autorizou, nos termos do Termo de Emissão, a Emissora a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, mediante o débito dos recursos necessários para tanto mantidos na Conta do Patrimônio Separado, devendo a Emissora comunicar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre: **(a)** o valor da Amortização Extraordinária Obrigatória ou o valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, calculado nos termos da cláusula 7.3 abaixo; **(b)** a data do efetivo pagamento do valor da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total, que sempre coincidirá com uma data de pagamento dos CRI (“Data da Amortização Extraordinária Obrigatória” e “Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total”, respectivamente); e **(c)** demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora, incluindo despesas, nos termos do presente Termo de Securitização.

7.3. A Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado extraordinariamente ou do saldo do Valor Nominal Unitário que será resgatado antecipadamente, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme o caso, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios, sendo certo que a Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada sempre de forma proporcional ao saldo devedor de cada uma das Séries das Notas Comerciais. A Emissora dará ciência à B3 da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total,



conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

7.4. A partir da Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, os Direitos Creditórios e demais valores não onerados depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta do Patrimônio Separado e apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, até o próximo Dia Útil após a Data de Apuração, ou no prazo abaixo previsto, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Apuração, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”) e com as seguintes regras, caso aplicável:

- (a) Despesas e encargos do Patrimônio Separado, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado, bem como retenção das despesas da Operação vincendas no mês subsequente;
- (b) Recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;
- (c) Pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;
- (e) Pagamento de eventuais parcelas da Amortização programada em atraso, se houver;
- (f) Amortização programada, de acordo com a tabela de amortização, se houver;
- (g) Recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Reserva;
- (h) Liberação, à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Apuração, de recursos oriundos dos Direitos Creditórios para fins de pagamento: (a) do valor mensal de RET para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Acompanhamento de Vendas, se aplicável, limitado a 4% (quatro por cento) do valor de Direitos Creditórios recebidos no mês anterior e decorrentes de novas venda de Unidades; e (b) do valor das despesas de comissionamento de intermediários na comercialização das Unidades em estoque, limitado a 4% (quatro por cento) do valor de comercialização da Unidade, conforme apontado no Relatório de Acompanhamento de Vendas, desde que o valor pago a título de entrada na compra de cada Unidade respeite o percentual mínimo de 10% (dez por cento) do valor total de venda de cada Unidade, sendo certo que o valor



da comissão destacada no contrato já contará como pagamento para cálculo do percentual aqui definido. Tais despesas deverão ser previamente comprovadas pela Devedora, ao Servicer e à Securitizadora. Todos os valores aqui referidos deverão ser verificados pelo Servicer e apontados no respectivo Relatório de Acompanhamento de Vendas. A Securitizadora realizará os pagamentos de acordo com o que constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas, não sendo, portanto, responsável por qualquer análise ou verificação adicional; e

(i) Eventuais excedentes Ordem de Prioridade de Pagamentos serão aplicados da seguinte forma:

(a) Até a emissão do habite-se parcial (inclusive) e a instituição do condomínio referente ao Empreendimento, ou enquanto o Fundo de Obras contenha valor necessário para a conclusão das obras do Empreendimento, conforme verificado pela Securitizadora, por meio do Relatório de Medição, 100% (cem por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão destinados ao Fundo de Obras; e

(b) Após a emissão do habite-se parcial (inclusive) e a instituição do condomínio referente ao Empreendimento, ou desde que o Fundo de Obras contenha valor necessário para a conclusão das obras do Empreendimento, conforme verificado pela Securitizadora, por meio do Relatório de Medição, 100% (cem por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão utilizados para Amortização Antecipada Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório (*cash sweep*), conforme o caso.

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

CLÁUSULA OITAVA - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL

8.1. Observada a incidência do Prêmio Pré-Pagamento (conforme definido abaixo), a Devedora pode realizar, a qualquer tempo, com recursos próprios, a partir da Data de Integralização, o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), sendo vedado o resgate parcial. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido (b) da Remuneração das Notas Comerciais, desde a Data do Pagamento da Remuneração anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como (c) acrescido de prêmio de pré-pagamento de 2% (dois por cento) multiplicado pela Duration (conforme abaixo definido) remanescente da Operação de Securitização (“Prêmio de Pré-Pagamento”) sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total”).

Para fins deste Termo de Securitização, “Duration” corresponde à duração de Macaulay remanescente, expresso em anos, e calculada conforme segue:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n_R} \left[\frac{dup_k \times PMT_k}{(r + 1)^{\frac{dup_k}{252}}} \right]}{\left\{ \sum_{k=1}^{n_R} \left[\frac{PMT_k}{(r + 1)^{\frac{dup_k}{252}}} \right] \right\}} \times 252$$

Sendo que:

“ n_R ” corresponde à quantidade de eventos financeiros (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração) das Notas comerciais, considerados a partir da data de cálculo;

“ dup_k ” corresponde ao prazo remanescente de cada “ PMT_k ”, dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de cálculo (inclusive) e a data de pagamento da respectiva “ PMT_k ” (exclusive); e

“ PMT_k ” corresponde ao valor para a k-ésima parcela de remuneração e/ou amortização ordinária das Notas Comerciais.

“ r ” corresponde à Remuneração.

8.2. A Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso, por meio do envio de comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis, devendo tal comunicação conter: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido de Remuneração das Notas Comerciais; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos do Termo de Emissão.

8.3. Não haverá amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais.

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

CLÁUSULA NONA - VENCIMENTO ANTECIPADO

9.1. Vencimento Antecipado. A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento quando identificada a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nos itens abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado”), desde que decorrido eventual e respectivo prazo de cura. As Partes estabeleceram as hipóteses de vencimento antecipado de forma não automática na cláusula 9.1.1 abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” ou “Eventos de Vencimento Antecipado”):

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

- a)** ocorrência de (i) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Devedora ou insolvência civil dos Avalistas, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Devedora e não elidido no prazo legal; (iv) propositura pela Devedora de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo pela Devedora com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (vi) encerramento das atividades da Devedora;
- b)** nos casos previstos nos incisos II e III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos no Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;
- c)** inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa ao Termo de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Devedora;
- d)** constituição, pela Devedora, de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;
- e)** transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia anuência da Securitizadora, mediante a consulta e aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- f)** se o Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;
- g)** caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

- h)** questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;
- i)** se a Devedora e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo e quaisquer outros tópicos atinentes à legislação socioambiental, crime contra o meio ambiente ou por inobservância à legislação anticorrupção;
- j)** em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial dos Imóveis, das quotas da Devedora objeto da Alienação Fiduciária de Quotas e/ou dos Direitos Cedidos Fiduciariamente (conforme definidos nos Contrato de Cessão Fiduciária);
- k)** desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda total da propriedade ou posse direta dos Imóveis;
- l)** ocorrência de sinistro que cause a destruição total do Empreendimento;
- m)** ocorrência de (i) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência dos Avalistas, conforme aplicável, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (ii) pedido de autofalência ou insolvência civil dos Avalistas, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição;
- n)** mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;
- o)** redução do capital social da Devedora, sem o consentimento prévio dos Titulares dos CRI ou para a absorção de prejuízos, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- p)** cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Devedora, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, em observância à deliberação dos Titulares dos CRI;
- q)** alienação, cessão, doação, e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenha sido constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas e/ou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, no todo ou em partes, exceto pela alienação das Unidades do Empreendimento, no curso normal dos negócios da Devedora;
- r)** declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou da CBO Engenharia, RL Participações, Otacílio e Ronaldo, conforme aplicável, no

montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e/ou da Construtora Colmeia, conforme aplicável, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;

- s) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, na Nota Comercial ou em quaisquer Documentos da Operação;
- t) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em qual obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;
- u) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para a Devedora e/ou para a CBO Engenharia, a RL Participações, o Otacílio e o Ronaldo, e igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Construtora Colmeia, observados os prazos de cura aplicáveis;
- v) descumprimento de decisões administrativas, arbitrais ou judiciais transitadas em julgado, ou processos de execução com efeitos imediatos, ou que não tenham sido objeto de garantia em juízo, em montante superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para a Devedora e/ou a CBO Engenharia, a RL Participações, o Otacílio e o Ronaldo e R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Construtora Colmeia;
- w) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Devedora e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Devedora e/ou da CBO Engenharia, da RL Participações, do Otacílio e do Ronaldo, conforme aplicável, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e/ou em face da Construtora Colmeia, conforme aplicável, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), exceto se, no prazo legal ou no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), susado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;
- x) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais,

arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Securitizadora, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou CBO Engenharia, RL Participações, Otacílio e Ronaldo, e/ou em valor individual ou agregado superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Titular das Notas Comerciais, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Construtora Colmeia exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Devedora e/ou CBO Engenharia, RL Participações, Otacílio e Ronaldo e/ou pela Construtora Colmeia, conforme aplicável, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo;

- y) fornecimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de informações falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitir(em) informações que se fossem do conhecimento da Securitizadora pudessem alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto do Termo de Emissão;
- z) não regularização pela Devedora e/ou pelos Avalistas dos registros necessários no RGI Competente nos termos e prazos estabelecidos nos Documentos da Operação;
- aa) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;
- bb) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Devedora e/ou dos Avalistas, na opinião justificada da Securitizadora, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- cc) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para a Devedora e/ou CBO Engenharia, RL Participações, Otacílio e Ronaldo e/ou R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Construtora Colmeia, exceto se, dentro de 20 (vinte) Dias Úteis, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

- dd)** existência de qualquer decisão da Devedora e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo irrecorrível que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme abaixo definido), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;
- ee)** realização, pela Devedora, de mútuo, empréstimos e financiamentos, inclusive com parte relacionadas, exceto em caso de obtenção de empréstimos e/ou financiamentos suficientes para complementar os valores não captados, em caso de distribuição parcial, nos termos da Cláusula 5.6.1.1 acima;
- ff)** ocorrência de sinistro parcial do Empreendimento e que não seja reparável em 6 (seis) meses, mediante a apresentação de comprovação técnica em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do sinistro;
- gg)** caso a cobrança dos Direitos Creditórios deixe de ser realizada por meio da emissão de boletos via a Conta do Patrimônio Separado;
- hh)** não obtenção do Habite-se Total do Empreendimento até fevereiro de 2028;
- ii)** paralização das obras de qualquer do Empreendimento por mais de 30 (trinta) dias, por qualquer razão;
- jj)** não observância, pela Devedora, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, da Razão Mínima de Garantia, caso a Razão Mínima de Garantia descumprida não venha a ser restabelecida nos prazos previstos no Termo de Emissão;
- kk)** alteração do controle direto ou indireto da Devedora;
- ll)** distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, que é de 25% do lucro líquido ajustado, por aplicação subsidiária do artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), caso a Devedora esteja em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Emissão; e
- mm)** cancelamento, revogação ou anulação do registro do memorial de incorporação na matrícula do Empreendimento, não sanado em 90 (noventa) dias pela Devedora.

9.1.2. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula 9.1.1 acima, a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Emissora convocar ou publicar convocação, conforme o caso, no caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar



acerca da não declaração, ou não, do vencimento antecipado, que deverá ser aprovada por deliberação dos Titulares dos CRI conforme quóruns e procedimentos previstos, sendo que, caso inexista quórum suficiente para deliberação, em primeira e segunda convocação, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

9.1.3. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emissora deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da ciência da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que deliberou pelo referido vencimento antecipado, enviar comunicação com aviso de recebimento à Devedora, informando a declaração do vencimento antecipado e exigindo o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado (“Comunicação de Vencimento Antecipado”).

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

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

9.1.6. O resgate antecipado das Notas Comerciais decorrente do seu vencimento antecipado nos termos da Cláusula 9.1.1 acima implicará no resgate antecipado da totalidade dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

10.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.1 supra.

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

10.2.1. A Emissora se obriga, ainda, a **(i)** cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser



publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário; a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência; **(iv)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras; **(v)** enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; **(vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM; **(viii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI; e **(xi)** indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

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

10.4. A Emissora neste ato declara que:

10.4.1. Com relação a si:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com a legislação e a regulamentação brasileiras;



- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;
- (c) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (d) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte, previamente ao início de sua atuação; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente à Securitizadora e não divulgará a qualquer terceiro a comunicação realizada à Securitizadora;
- (e) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (g) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (h) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos; e
- (i) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.



10.4.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- (a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (b) a custódia das CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (c) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (d) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
- (e) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (3) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (4) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; e
- (h) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

10.4.3. Quanto à Emissão:

- (a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;



- (c) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (d) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (e) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (f) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (g) analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e
- (h) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

11.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, conforme aplicável: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Endosso das Apólices de Seguros.

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

11.3. Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, os atuais sócios da Devedora comprometeram-se a outorgar a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

11.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará a Alienação Fiduciária dos Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.



11.5. Cessão Fiduciária. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

11.5.1. As partes estabelecerão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a forma de administração dos Direitos Creditórios, sendo certo que a Devedora abrirá uma conta bancária para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de referidos direitos creditórios (a Conta do Patrimônio Separado, conforme definido acima).

11.5.2. Os recursos recebidos na Conta do Patrimônio Separado serão repassados para a Conta do Patrimônio Separado (de forma automática ou mediante transferência realizada pela Devedora, de acordo com os termos e condições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária) e serão utilizados conforme cascata de pagamentos constante da cláusula 7.4 acima.

11.6. Razão Mínima de Garantia. A partir da Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, a Devedora deverá direcionar os Direitos Creditórios para a Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que, a partir do segundo mês contados da data da primeira integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, a Devedora deverá observar a razão mínima de garantia correspondente a 130% (cento e trinta por cento), conforme indicada no âmbito do Relatório de Acompanhamento de Vendas (“Razão Mínima de Garantia”):

$$\text{Razão Mínima de Garantia} = \frac{\text{Recebíveis a valor presente} + \text{Estoque}}{\text{Saldo dos CRI} + \text{Saldo de Obras} - \text{Fundo de Obras} - \text{Fundo de Reserva}}$$

Onde:

“Data de Apuração” significa a data em que a Securitizadora verificar, mensalmente, até o dia 20 (vinte) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, o atendimento ou não da Razão Mínima de Garantia (calculada pelo *Servicer*) com base no Relatório de Acompanhamento de Vendas, a partir do mês posterior à primeira data de integralização das Notas Comerciais da 1ª Série e até o resgate total das Notas Comerciais.

“Recebíveis a valor presente” significam Direitos Creditórios Elegíveis trazidos a valor presente pela Remuneração das Séries, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, no último dia do mês de referência. Para fins deste Termo de Securitização, “Direitos Creditórios Elegíveis” significam os recebíveis oriundos dos Recebíveis adimplentes das Unidades que tenham recebido, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor original da venda, sendo certo que o valor da comissão destacada no contrato já contará como pagamento para cálculo do percentual aqui definido, excluídos os Recebíveis inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias com base no Relatório de Acompanhamento de Vendas.

“Estoque” significa o valor das Unidades integrantes do Empreendimento que, conforme Relatório de Acompanhamento de Vendas mais recente, não tenham sido objeto de

comercialização ou ainda não tenham recebido o percentual mínimo de 10% (dez por cento) do valor original da venda, sendo certo que o valor da comissão destacada no contrato já contará como pagamento para cálculo do percentual aqui definido, conforme “Recebíveis a valor presente” acima, excluídas também as unidades permutadas, dadas em pagamento ou de outra forma destinadas ao pagamento do preço de aquisição dos terrenos em que serão desenvolvidos os Empreendimentos devidos pela Devedora aos respectivos proprietários ou ao pagamento pela contratação de produtos e serviços pela Devedora junto a terceiros relativamente ao Empreendimento, observado que o seu valor será apurado com base em sua área privativa, considerando o valor médio do metro quadrado das Unidades integrantes do Empreendimento comercializadas nos últimos 3 (três) meses (“Valor de Avaliação”). Caso nos últimos 3 (três) meses anteriores à verificação da Razão Mínima de Garantia não tenha ocorrido nenhuma venda, o Valor de Avaliação deverá ser apurado com base na média do valor do metro quadrado (m²) das últimas 3 (três) unidades vendidas, multiplicada pela área privativa das unidades em estoque;

“Saldo dos CRI” significa, no último dia do mês de referência, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração até a respectiva data.

“Saldo de Obras” significa o saldo financeiro necessário para a conclusão das obras do Empreendimento, conforme Relatório de Medição.

“Fundo de Obras” significa, em cada Data de Apuração, o valor do saldo do Fundo de Obras.

“Fundo de Reserva” significa, em cada Data de Apuração, o valor do saldo do Fundo de Reserva.

11.6.1. Caso quaisquer Unidades objeto de compra e venda, ou, ainda, quitada, que, por qualquer motivo, volte a ser estoque, o seu valor será apurado com base do Valor de Avaliação do Estoque, conforme acima previsto, e ainda, em relação às Unidades Quitadas, deverá ser celebrado aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo VII do Termo de Emissão, para formalizar a inclusão de referida(s) Unidade(s) na Alienação Fiduciária de Imóveis no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da formalização da rescisão em questão.

11.6.2. Após cada Data de Apuração, a Securitizadora deverá informar ao Agente Fiduciário, o atendimento ou não do resultado da verificação da Razão Mínima de Garantia (calculada pelo *Service* nos termos da cláusula 4.5.3 acima) com base no Relatório de Acompanhamento de Vendas, para fins de acompanhamento pelo Agente Fiduciário.

11.6.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.6 acima, fica vedada a realização de permuta em relação às Unidades integrantes do Empreendimento que, conforme Relatório de Acompanhamento de Vendas mais recente, não tenham sido objeto de comercialização ou ainda não tenham recebido o percentual mínimo de 10% (dez por cento) do valor original da venda e às Unidades que tenham recebido, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor original da venda, ou seja, das Unidades integrantes do cálculo



da Razão Mínima de Garantia.

11.7. Fundo de Despesas. Sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas acima, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo IX** a este Termo de Securitização, ao montante necessário para pagamento de despesas recorrentes de 3 (três meses) de vigência da Operação de Securitização, ou seja, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) conforme previstas no **Anexo IX**, de modo que a todo momento, sempre que os recursos atingirem o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a recomposição será feita no montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante utilização dos recursos excedentes da Ordem de Pagamentos, ou, caso insuficientes, com o aporte da Devedora ou Avalistas em até 02 (dois) Dias Úteis da solicitação da Securitizadora (“**Fundo de Despesas**” e “**Valor Inicial do Fundo de Despesas**”, respectivamente) e com valor mínimo equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”).

11.7.1. O Fundo de Despesas será constituído com a utilização de parte dos recursos provenientes da primeira integralização das Notas Comerciais, mediante a retenção, pela Securitizadora, dos valores por ela recebidos a título da primeira integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na data da primeira integralização, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Nas demais integralizações das Notas Comerciais, será retido o valor necessário para complementar o Fundo de Despesas até seu valor mínimo.

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

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

11.7.4. Na hipótese da Cláusula 11.7.4 acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada com este fim, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo



Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

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

11.7.7. Os recursos depositados no Fundo de Despesas ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Despesas, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Devedora, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

11.8. Fundo de Reserva. Igualmente sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas acima, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis destinado ao pagamento de eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento da Remuneração, da Amortização programada, das Despesas e/ou de quaisquer outros valores devidos pela Devedora, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais, no montante correspondente a 3 (três) parcelas vincendas dos Juros Remuneratórios (“Fundo de Reserva” e “Valor Mínimo do Fundo de Reserva”, respectivamente), o qual será retido proporcionalmente a data integralização de Notas Comerciais que ocorra.

11.8.1. A Securitizadora verificará, observado o disposto na cláusula 7.4 acima, a observância do Valor Mínimo de Fundo de Reserva e enviará cópia ao Agente Fiduciário após cada verificação para fins de acompanhamento.

11.8.2. O Fundo de Reserva será constituído com a utilização de parte dos recursos provenientes de cada integralização das Notas Comerciais, mediante a retenção, pela Securitizadora, dos valores por ela recebidos a título de integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, em cada Data de Integralização dos CRI, do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

11.8.3. Caso, por qualquer motivo, no momento da verificação prevista na cláusula 11.9.1, o montante depositado no Fundo de Reserva seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e, caso



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CYEAX-59P7J-BQQV5-LGW77

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

Amanda Regina Martins (CPF 430.987.638-25)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CYEAX-59P7J-BQQV5-LGW77>

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

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