



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CINCO SÉRIES, DA 79ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Realizada em 16 de julho de 2025

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 16 de julho de 2025, às 10:00, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e da Resolução CVM nº 81, de 23 de março de 2022, conforme aplicável, coordenada pela Canal Companhia de Securitização ("Emissora"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. CONVOCAÇÃO:

Dispensada a convocação, tendo em vista a presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em cinco séries, da 79ª emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente), nos termos da Cláusula 14.4.1 do "Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão, em Cinco Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Real Park Investimentos Ltda.", celebrado em 12 de março de 2024, conforme aditado ("Termo de Securitização"), assim como regulamentação vigente.

3. PRESENÇA:

Presentes (i) os representantes dos Titulares dos CRI representando de 100% dos CRI em Circulação; (ii) os representantes da TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3732, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de



São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); e (iii) os representantes da Emissora.

4. MESA:

Presidente: Guilherme Marcuci Machado; e Secretário(a): Nathalia Machado Loureiro.

5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:

- (i) Aprovar a concessão de *waiver*, a fim de não configurar um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, conforme previsto na Cláusula 5 do Instrumento de Emissão, em decorrência do descumprimento das obrigações, pela Devedora, conforme indicadas e detalhadas no Anexo II da presente Ata;
- (ii) Caso aprovada a concessão de *waiver* prevista no inciso "i" acima da Ordem do Dia, aprovar prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da data de realização desta assembleia, para que as referidas obrigações sejam regularizadas pela Devedora;
- (iii) Aprovar a não ocorrência de Vencimento Antecipado, conforme previsto no inciso "xxx" da Cláusula 5.1.1. do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, tendo em vista a reorganização societária realizada na Devedora, que implicou em mudança de controle societário, nos termos da "3ª Alteração do Contrato Social" da Devedora celebrado em 23 de abril de 2025, e registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 148.983/25-0 em 25 de abril de 2025;
- (iv) Caso aprovado a não ocorrência de Vencimento Antecipado prevista no inciso "iii" acima da Ordem do Dia, aprovar a liberação da alienação fiduciária das quotas da Devedora, outorgada pela NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.607.890/0001-83, nos termos da minuta prevista no Anexo II desta ata de assembleia, bem como aprovar a imediata outorga, pelo novo sócio da Devedora, da alienação fiduciária das Quotas da Devedora em favor da Securitizadora e em cumprimento as Obrigações Garantidas no âmbito da Emissão, nos termos da minuta prevista no Anexo IV-C desta ata de assembleia;
- (v) Aprovar a constituição de nova garantia, em substituição à anteriormente outorgada pela NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., mediante a imediata outorga, pelo novo sócio da Devedora, Sr. Samir Mohamad Majzoub, inscrito no CPF sob nº 303.996.388.06, de alienação fiduciária das ações da Devedora em favor da Securitizadora, com a finalidade de assegurar o cumprimento



das Obrigações Garantidas no âmbito da Emissão, nos termos da minuta constante do Anexo IV-C desta ata de assembleia;

(vi) Aprovar a emissão de 2 (duas) séries adicionais das Notas Comerciais, por meio do qual a Devedora emitirá (a) 40.000 (quarenta mil) notas comerciais escriturais, para colocação privada, da 6ª Série ("Notas Comerciais da 6ª Série") no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), e (b) 39.200 (trinta e nove mil e duzentas) notas comerciais escriturais, para colocação privada, da 7ª Série ("Notas Comerciais da 7ª Série", e quando designadas de forma conjunta com as Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries e Notas Comerciais da 6ª Série, apenas "Notas Comerciais"), no valor total de R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais), nos termos do "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda.*" ("Segundo Aditamento ao Instrumento de Emissão"), conforme minuta prevista no Anexo IV-A desta ata de assembleia;

(vii) Aprovar a emissão de 2 (duas) séries adicionais de CRI, nos termos do § 4º do artigo 35 da Resolução CVM 60, por meio do qual a Securitizadora emitirá (a) 40.000 (quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 6ª Série, de sua 79ª Emissão ("CRI da 6ª Série"), no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) e (b) 39.200 (trinta e nove mil e duzentos) certificados de recebíveis imobiliários, da 7ª Série, de sua 79ª Emissão ("CRI da 7ª Série", e quando designados de forma conjunta com os CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries e CRI da 6ª Série, apenas "CRI"), no valor total de R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais), nos termos do "*Quarto Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão, em Sete Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Real Park Investimentos Ltda*" ("Quarto Aditamento ao Termo de Securitização"), sendo certo que as características da 6ª e 7ª Séries estão previstas na Cláusula 3.1 do Termo de Securitização, conforme aditado, a ser celebrado conforme minuta prevista no Anexo IV-B desta ata de assembleia;

(viii) Aprovar a exoneração da NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.607.890/0001-83, das obrigações assumidas na qualidade de fiadora, no âmbito da Emissão e nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, conferindo a esta o termo de exoneração, conforme minuta prevista no Anexo III desta ata de assembleia;

(ix) Aprovar que a liberação dos valores relativos à integralização das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries sejam realizadas à Devedora, independentemente do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes 6ª e 7ª Séries, desde que sejam evidenciados, ao



menos, o cumprimento das condições previstas no item "i", "ii", "iii", "vii", "viii", "x", "xi", "xii", "xiii" e "xiv", todas da cláusula 4.9.10.1 do Instrumento de Emissão.

(x) Aprovar o prazo de até 180 dias, a contar da data de realização desta assembleia, para formalização do *Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Fundo Imobiliário*, conforme definido no Instrumento de Emissão, dispensando assim, nesta data, o cumprimento da formalização do referido instrumento, para fins de liberação dos valores relativos à integralização das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries à Devedora;

(xi) Aprovar *waiver* para que os itens "(iii)" ao "(vii)" da cláusula 4.9.6.4 das Notas Comerciais sejam desconsiderados exclusivamente por ocasião da primeira integralização das Notas Comerciais da 6ª Série, na qual o sobejo do racional acima será liberado à devedora, permanecendo válida a aplicação integral da referida cláusula na segunda integralização, inclusive;

(xii) Aprovar o ajuste na definição de Valor Mínimo do Fundo de Reserva, conforme previsto no Segundo Aditamento ao Instrumento de Emissão e no Quarto Aditamento ao Termo de Securitização, ambos anexos a presente Ata de Assembleia Especial de Investidores; e

(xiii) A autorização para que o Agente Fiduciário e a Emissora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias aprovadas acima, em especial, os instrumentos indicados no Anexo IV desta ata de assembleia e os aditamentos aos Contratos de Garantia, Escritura de Emissão de CCI e Contrato de Distribuição.

6. DELIBERAÇÕES:

Após as discussões relativas às matérias acima, os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem voto em contrário ou abstenção, deliberaram pela aprovação integral dos itens descritos na Ordem do Dia.

Os Titulares de CRI foram questionados acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da



Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

Para os fins desta assembleia, os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação.

Os Titulares dos CRI declaram que analisaram de forma diligente o conteúdo da Ordem do Dia, razão pela qual assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário indenidos e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que este venha eventualmente a incorrer em decorrência das deliberações tomadas no âmbito desta Assembleia.

As deliberações e aprovações acima referidas devem ser interpretadas restritivamente como mera liberalidade dos Titulares dos CRI e, portanto, não poderão ser interpretadas como alteração, novação, precedente, remissão, liberação (expressa ou tácita) ou renúncia, seja provisória ou definitiva, de quaisquer outros direitos dos Titulares dos CRI previstos no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

Os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima mencionados, desde que (i) seguido estritamente o que fora deliberado nesta assembleia e (ii) que tal ato não seja eivado de dolo ou culpa.

Por fim, os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

7. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a assembleia foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada de forma eletrônica.



(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em cinco séries, da 79ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 16 de julho de 2025)

São Paulo, 16 de julho de 2025.

Mesa:

Guilherme Marcuci Machado
Presidente

Nathalia Machado Loureiro
Secretária



(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em cinco séries, da 79ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 16 de julho de 2025)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
(Emissora)

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
(Agente Fiduciário)



(Lista de Presença de Titulares dos CRI referente à Ata de Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em cinco séries, da 79ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 16 de julho de 2025)

ANEXO I
Lista de Presença de Titulares dos CRI



Anexo I da Ata de Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em cinco séries, da 79ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 16 de julho de 2025)

*Lista dos descumprimentos de obrigações pecuniárias e não pecuniárias
Inadimplementos*

Instrumento	Cláusula	Monitoramento	Definição
NOTA COMERCIAL	3.4.7	Relatório Destinação de Recursos	Adicionalmente ao previsto na cláusula 3.4.6 acima, para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Credora, semestralmente no dia 15 (quinze) dos meses seguintes após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, sendo a primeira comprovação devida em 15 de julho de 2024 e assim sucessivamente e até a comprovação da alocação do total dos recursos líquidos da



			Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV (“Relatório Semestral de Destinação dos Recursos”), acompanhado do Relatório de Medição (abaixo definido) elaborado pelo técnico responsável pelos Imóveis e Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou por qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Credora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar em até 5 (cinco) dias corridos, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “.XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.
NOTA COMERCIAL	4.8.6.2	Documentos Fiadora	A Fiadora deverá encaminhar anualmente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 30 de abril de cada ano, as demonstrações financeiras e/ou os balanços patrimoniais referentes ao exercício social findo no ano anterior, conforme o caso, além do contrato social atualizado da



			Fiadora. Em decorrência da Fiança ora prestada, a Fiadora responde pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, de responsabilidade da Emissora, nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios imputáveis à Emissora, bem como por qualquer outra obrigação pecuniária da Emissora e/ou da Fiadora prevista neste instrumento ou nos demais Documentos da Operação, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.
NOTA COMERCIAL	4.8.10.1	Seguros	(i) Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Em valor não inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo ("Seguro de Responsabilidade Civil");
NOTA COMERCIAL	4.8.10.1	Seguros	(ii) Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior a R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), tendo a Credora ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente



			da seguradora, a importância correspondente à indenização (“Seguro de Riscos de Engenharia”); e
NOTA COMERCIAL	4.8.10.4	Seguros	A Emissora se obriga, ainda, a cumprir todas as disposições previstas nas alíneas abaixo, referentes à contratação e renovação dos Seguros previstos na cláusula supra: (a) Deverá a Emissora apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a celebração deste instrumento, a apólice do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia contratados para o Empreendimento Alvo, na forma prevista na cláusula 4.8.10 supra, ficando ciente a Emissora que o valor de cobertura securitária deverá ser, até a conclusão da obra do Empreendimento Alvo, no mínimo, equivalente ao Custo de Construção;
NOTA COMERCIAL	4.8.10.4	Seguros	(c) O pagamento dos prêmios dos Seguros deverá ser comprovado à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua contratação ou emissão do endosso à Securitizadora;



NOTA COMERCIAL	6.1	Obrigações Adicionais da Emitente	(iv) (a) até o dia 30 de abril de cada ano, cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora, conforme aplicável, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente;
NOTA COMERCIAL	6.1	Obrigações Adicionais da Emitente	(b) trimestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente posterior ao encerramento de cada trimestre, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes ao Anexo VII ao presente Instrumento de Emissão;
NOTA COMERCIAL	6.1	Obrigações Adicionais da Emitente	(xix) atender a seguinte tabela, que define a quantidade acumulada mínima dos imóveis entregues em garantia à Emissão a serem vendidos no empreendimento, até o término de cada trimestre, a partir do 2º (segundo) trimestre de 2024, observando que eventuais distratos ocorridos em um determinado trimestre deverão ser compensados com novas vendas até o trimestre imediatamente seguinte, de tal forma a garantir as vendas mínimas líquidas conforme disposto no quadro abaixo (“Curva de Vendas”):



NOTA COMERCIAL	8.4.3	Relatório Fundo de Obras	Em complemento à emissão dos Relatórios de Medição, a Empresa de Engenharia Independente deverá emitir, no mínimo trimestralmente, um novo relatório de projeção de custos e prazo, sendo certo que este novo valor deverá ser atualizado para fins de cálculo do Valor Máximo do Fundo de Obras. A Empresa de Engenharia Independente deverá atualizar o planejamento operacional, inserindo as informações dos serviços executados e reprogramando as atividades a serem executadas, sendo possível identificar o caminho crítico de execução da obra e o prazo previsto para término.
AF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	3.2.1	Balanco Patrimonial	A Fiduciante se obriga a encaminhar anualmente, no prazo de até 90 (noventa) dias do término de cada exercício social até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, balanço patrimonial da Sociedade e do Fundo Imobiliário bem como o contrato social atualizado da Sociedade e o regulamento do Fundo Imobiliário, para os fins previstos na Cláusula 3.3 abaixo.
AF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	5.4	Relatório Anual	A Fiduciante se obriga a fornecer à Fiduciária o relatório anual contendo as informações relacionadas à distribuição dos Direitos, para que a Fiduciária possa acompanhar a movimentação de recursos referentes aos Direitos, considerando a Garantia Fiduciária constituída.
AF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	6.1.3.1	Procuração	A Fiduciante se compromete a manter, durante toda a vigência dos CRI, a procuração de que trata a Cláusula 6.1.3 acima, válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
AF DE IMÓVEL	1.7	Condição suspensiva	Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia desta garantia fiduciária ficará condicionada ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula dos Imóveis.



AF DE IMÓVEL	4.10	Obrigações Adicionais	(q) enviar as matrículas atualizadas dos Imóveis com o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, nas referidas matrículas, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, contado a partir da obtenção registro da incorporação imobiliária;
AF DE IMÓVEL	4.10	Obrigações Adicionais	(r) comunicar à Fiduciária a conclusão do processo de desmembramento do Empreendimento Alvo perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado a partir da abertura das matrículas individualizadas das Unidades; e
AF DE IMÓVEL	7.4	Registro da Cessão Fiduciária do Excedente	O presente Contrato e eventuais aditamentos serão registrados pela Fiduciante, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas competentes ("Cartórios de Registro de Títulos e Documentos"), para fins da Cessão Fiduciária do Excedente, em até 60 (sessenta) dias da data da satisfação da condição suspensiva estabelecida na Cláusula 1.7. acima ou em até 15 (quinze) Dias Úteis da data de celebração de eventual aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.



Av. Brigadeiro Faria Lima 1234, 4º andar - Jardim Paulistano, CEP 01451-001 - São Paulo - SP.
Tel.: (11) 3045.8808 | www.canalsecuritizadora.com.br



Registros

Documento/Informação	Status	Cláusula	Cartório e Comarca	Efetivo Protocolo/Registro
Termo de Emissão de Nota Comercial: 2.2.1 Este instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Emissora, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da presente data, para fins de publicidade e efeitos perante terceiros.	Concluído	2.2.1 da NC	a) RTD São Paulo	a) RTD São Paulo: concluído.
Alienação Fiduciária de Participações Societárias: 5.1 A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas: (i) o registro do Instrumento de Alteração Contratual (conforme abaixo definido) na Junta Comercial de São Paulo ("JUCESP"), conforme previsto na Cláusula 5.2. abaixo, bem como a encaminhar à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, os respectivos comprovantes de registro no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da presente data; e (ii) obter o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede	Concluído	5.1 da AFP	a) JUCESP	a) JUCESP: concluído.



da Devedora, no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da presente data, bem como a encaminhar à Fiduciária os respectivos comprovantes de registro e (uma) via digital registrada do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias à Fiduciária e ao Agente Fiduciário.				
Alienação Fiduciária de Imóvel ('AFI'): 3.16 O presente Contrato e eventuais aditamentos deverão ser protocolados para registro pela Fiduciante, em até 10 (dez) dias corridos contados da data do cumprimento da condição suspensiva prevista na Cláusula 1.7., e deverão ser registrados pela Fiduciante, no Cartório de Registro de Imóveis, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data do cumprimento da condição suspensiva prevista na Cláusula 1.7. acima ou em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de celebração de eventual aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelo referido cartório e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas,	Pendente	3.16 da AFI	a) RTD São Paulo/SP b) RGI São Paulo/SP	a) RTD São Paulo/SP: pendente. B) RGI São Paulo/SP: concluído.



sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.				
1º Aditamento a AFI: 3.16 O presente Contrato e eventuais aditamentos deverão ser protocolados para registro pela Fiduciante, em até 10 (dez) dias corridos contados da data do cumprimento da condição suspensiva prevista na Cláusula 1.7., e deverão ser registrados pela Fiduciante, no Cartório de Registro de Imóveis, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data do cumprimento da condição suspensiva prevista na Cláusula 1.7. acima ou em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de celebração de eventual aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelo referido cartório e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como	Pendente	3.16 da AFI	a) RTD São Paulo/SP b) RGI São Paulo/SP	a) RTD São Paulo/SP: pendente. B) RGI São Paulo/SP: concluído.



um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.				
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: 3.1 O presente Contrato e eventuais aditamentos serão registrados pela Fiduciante, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Fiduciante ("Cartórios de Registro de Títulos e Documentos"), em até 60 (sessenta) dias corridos da data de celebração do presente Contrato ou eventual aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.	Concluído	3.1 da CF	a) RTD São Paulo	a) RTD São Paulo: concluído.

Anexo II da Ata de Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em cinco séries, da 79ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 16 de julho de 2025)

Termo de Liberação de Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora"), na qualidade de fiduciária da garantia constituída pela fiduciante NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 21, Sala 219, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 12.607.890/0001-83 ("Fiduciante") e REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521-012, inscrita CNPJ sob o nº 52.347.258/0001-62 ("Sociedade"), por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade em Garantia e Outras Avenças ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade"), celebrado em 12 de março de 2024, tendo como objeto a totalidade das quotas da Sociedade de titularidade da Fiduciante, devidamente identificadas no referido instrumento ("Quotas da Sociedade").

A Securitizadora, vem por meio deste, AUTORIZAR expressamente em caráter irrevogável e irretratável o cancelamento da Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade supra indicada exclusivamente para liberação das quotas de propriedade da Fiduciante.

Considerando que foi liberada a garantia de Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade exclusivamente em relação as quotas de propriedade da Fiduciante, pelo presente Termo de Liberação de Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade, resolve a Securitizadora excluir todas e quaisquer menções e obrigações relacionadas à Fiduciante do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade.

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Anexo III da Ata de Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em cinco séries, da 79ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 16 de julho de 2025)

Termo de Exoneração de Fiança

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora"), na qualidade de credora das Notas Comerciais nos termos do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Cinco Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda" ("Instrumento de Emissão" ou "Notas Comerciais"), celebrado em 12 de março de 2024, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Securitizadora, a REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521 012, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 52.347.258/0001-62 ("Emissora" ou "Devedora") e a NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 21, Sala 219, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 12.607.890/0001-83 ("Fiadora").

A Securitizadora, vem por meio deste, AUTORIZAR expressamente em caráter irrevogável e irretratável a Liberação da Fiança dada pela Fiadora, conforme deliberado na Assembleia Especial de Investidores (conforme definida no Termo de Securitização), de 16 de julho de 2025.

Com isso, concede à Fiadora plena, geral, rasa, irrevogável e irretratável quitação de todas as obrigações previstas no Instrumento de Emissão, bem como a exime expressamente do cumprimento da obrigação de prestar fiança, nos termos previstos no Instrumento de Emissão.

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Anexo IV da Ata de Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em cinco séries, da 79ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 16 de julho de 2025)

Segundo Aditamento ao Instrumento de Emissão

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SETE SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521 012, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 52.347.258/0001-62, representada na forma de seu Contrato Social ("Emissora" ou "Devedora"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Credora" ou "Securitizadora").

(A Devedora e a Securitizadora, denominadas conjuntamente como "Partes" e, individualmente, como "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(i) Em 12 de março de 2024, as Partes celebraram o "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park

Investimentos Ltda.” (“Instrumento de Emissão”), conforme aditado em 26 de março de 2025;

*(ii) em 16 de julho de 2025, foi realizada a Assembleia Especial de Investidores (conforme definida no Termo de Securitização), mediante a qual os Titulares dos CRI aprovaram determinadas matérias indicadas na ordem do dia da referida assembleia, em especial, (ii.a) a não ocorrência de Vencimento Antecipado, conforme previsto na alínea “xxx” da Cláusula 5.1.1. do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, tendo em vista a reorganização societária realizada na Devedora, que implicou em mudança de controle societário, nos termos da “3ª Alteração do Contrato Social” da Devedora celebrado em 23 de abril de 2025, e registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 148.983/25-0 em 25 de abril de 2025; (ii.b) a emissão de 2 (duas) séries adicionais das Notas Comerciais, por meio do qual a Devedora emitirá 40.000 (quarenta mil) notas comerciais escriturais, para colocação privada, da 6ª Série (“Notas Comerciais da 6ª Série”), no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), e 39.200 (trinta e nove mil e duzentas) notas comerciais escriturais, para colocação privada, da 7ª Série (“Notas Comerciais da 7ª Série”, e quando designadas de forma conjunta com as Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, apenas “Notas Comerciais”), no valor total de R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais); (ii.c) a emissão de 2 (duas) séries adicionais de CRI, nos termos do § 4º do artigo 35 da Resolução CVM 60, por meio do qual a Securitizadora emitirá 40.000 (quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 6ª Série (“CRI da 6ª Série”), e 39.200 (trinta e nove mil e duzentos) certificados de recebíveis imobiliários, da 7ª Série, de sua 79ª Emissão (“CRI da 7ª Série”, e quando designados de forma conjunta com CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries e os CRI da 6ª Série, apenas “CRI”); e (ii.d) a exoneração da **NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.607.890/0001-83 das obrigações assumidas na qualidade de fiadora, no âmbito da Emissão e nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;*

(iii) as Partes têm interesse em aditar o Instrumento de Emissão para refletir as deliberações tomadas na Assembleia Especial de Investidores (conforme definida no Termo de Securitização); e

(iv) 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, neste ato, celebrar este Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda. (“segundo Aditamento ao Instrumento de Emissão” ou “Aditamento”), mediante

as seguintes cláusulas e condições:

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes no Instrumento de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

2.1. Em razão da aprovação de determinadas matérias indicadas na ordem do dia da referida Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), em especial da emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries e da emissão dos CRI da 6ª e 7ª Séries e da exoneração da Npar Participações Ltda., as Partes resolvem alterar e ajustar os itens **(i)** "1. Autorizações"; (ii) "3. Características da Emissão"; (iii) "4. Características das Notas Comerciais"; (iv) "6. Obrigações Adicionais da Emissora"; (v) "7. Declarações e Garantias da Emissora"; (vi) "8. Despesas"; (vii) "11. Disposições Gerais"; (viii) "Anexo II"; (ix) "Anexo III"; (x) "Anexo V"; (xi) ", todos do Instrumento de Emissão, os quais, passarão a vigorar, com as redações conforme versão consolidada desta, na forma do Anexo A, deste Aditamento.

2.2. Diante das alterações acima propostas, o Instrumento de Emissão passa a vigorar com a redação conforme versão consolidada deste, na forma do **Anexo A** ao presente Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO E REGISTRO

3.1. Ratificação. Ratificam-se, neste ato, todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no Instrumento de Emissão, dos quais as Partes declaram-se plenamente cientes e de acordo, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

3.2. Registro: O presente Aditamento será registrado no(s) Cartório(s) de Registro de Título(s) e Documento(s) competente(s).

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. *Este Aditamento constitui parte integrante e complementar do Instrumento de Emissão.*

4.2. *As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.*

4.3. *A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.*

4.4. Assinatura Digital ou Eletrônica. *As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.*

4.4.1. *Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.*

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

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

4.6. *Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de*

qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

As Partes firmam este Aditamento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 16 de julho de 2025.

(Páginas de assinaturas a seguir.)

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

[Página de assinaturas do "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda.", celebrado em 16 de julho de 2025.]

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.

Nome: Samir Mohamad Majzoub

CPF: 303.996.388.06

e-mail: mohamad_incorporacao@outlook.com

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.638-25

e-mail: amanda@canalsecuritizadora.com.br

Testemunhas:

1. _____

Nome: Gabriela Alonso Miquilino Ferreira

CPF: 369.610.488-46

2. _____

Nome: José Luís Santiago de Melo

CPF: 391.163.378-59

[Anexo A ao Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Savoie S.A. Empreendimento Imobiliário, celebrada em 16 de julho de 2025.]

COSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO DE EMISSÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SETE SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes (individualmente denominadas como "Parte" e em conjunto como "Partes"):

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521-012, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 52.347.258/0001-62, representada na forma de seu Contrato Social ("Emissora" ou "Devedora"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Credora" ou "Securitizadora").

*Firmam o presente "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda." ("Instrumento de Emissão"), que **(a)** prevê a presente emissão, pela Emissora, de notas comerciais escriturais em 7 (sete) séries sem subordinação entre si, para colocação privada ("Emissão" e "Nota(s) Comercial(is)", respectivamente), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.195/21") para colocação privada, e **(b)** será regido pelas cláusulas e condições dispostos a seguir:*

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. O presente Instrumento de Emissão é firmado com base na deliberação da Ata de Reunião de Sócios da Emissora, realizada em 12 de março de 2024 e em 11 de julho de 2025 ("Ata da Aprovação Societária da Emissora"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão (abaixo definida).

1.2. A presente Emissão, será realizada com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195/21, bem como em observância aos requisitos previstos na Cláusula Segunda, abaixo.

1.3. As Garantias (conforme definidas abaixo) previstas neste Instrumento de Emissão, foram ou serão devidamente aprovadas pela Emissora e demais garantidores, conforme o caso, da seguinte forma:

- (i)** Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis: a outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definida abaixo) e da Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definida abaixo) serão realizadas com base na Ata de Aprovação Societária da Emissora realizada em 12 de março de 2024 e em 11 de julho de 2025, cuja ata será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP");
- (ii)** Alienação Fiduciária de Quotas Fundo Imobiliário: a outorga da garantia de Alienação Fiduciária de Quotas Fundo Imobiliário (conforme definido abaixo), foi realizada com base na Ata de Aprovação Societária da Npar realizada em 01 de dezembro de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCERJA ("Ata de Aprovação Societária da Npar"); e
- (iii)** Alienação Fiduciária de Quotas: a outorga da garantia de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definida abaixo), é realizada com base na Ata de Aprovação Societária da Devedora, cuja ata será arquivada na JUCESP.

2. REQUISITOS

A Emissão será realizada de acordo com os requisitos dispostos abaixo:

2.1. Arquivamento

2.1.1. A Ata da Aprovação Societária da Emissora será arquivada na JUCESP em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data.

2.1.2. *A Ata da Aprovação Societária da Npar será arquivada na JUCERJA em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data.*

2.2. Registro em Cartório de Títulos e Documentos

2.2.1. *Este instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Emissora, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da presente data, para fins de publicidade e efeitos perante terceiros.*

2.3. Dispensa Automática de Registro

2.3.1. *A presente Emissão constitui uma colocação privada de notas comerciais, nos termos do Artigo 51 da Lei nº 14.195/21, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição pública perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").*

2.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia

2.4.1. *As Notas Comerciais não serão depositadas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.*

2.4.2. *A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente pela Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.*

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Número da Emissão

3.1.1. *A presente emissão representa a 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais da Emissora.*

3.2. Séries

3.2.1. A Emissão será realizada em 7 (sete) séries.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão será de **R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)** ("Valor Total da Emissão"), sendo:

- A)** 1ª (primeira) série: R\$ 17.800.000,00 (dezessete milhões e oitocentos mil reais);
- B)** 2ª (segunda) série: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- C)** 3ª (terceira) série: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais);
- D)** 4ª (quarta) série: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais);
- E)** 5ª (quinta) série: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais);
- f)** 6ª (sexta) série: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais); e
- G)** 7ª (sétima) série: R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais) CRI.

3.4. Destinação dos Recursos

3.4.1. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão serão integral e exclusivamente utilizados, por ela, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras diretamente vinculadas à construção e reforma do empreendimento imobiliário residencial, a ser desenvolvido na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor ("Lei nº 4.591/64"), nos imóveis objeto das **matrículas nºs 33.360, 79.616 e 80.058** do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, localizados na Rua Itororó, nº 74, lotes nºs 7, 8, 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, melhor descritos no **Anexo I** deste Instrumento de Emissão ("Imóveis", "Empreendimento Alvo" e "Destinação dos Recursos", respectivamente).

3.4.2. A Emissora declara que, excetuados os recursos obtidos com as Notas Comerciais, os Imóveis e o futuro Empreendimento Alvo não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Emissora.

3.4.3. A Emissora deverá alocar no âmbito da Destinação dos Recursos, na forma disposta na Cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) conforme o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos neste Instrumento de Emissão, a Emissora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido) acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste Instrumento de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.4.4. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos obtidos por meio desta Emissão será a Data de Vencimento dos CRI. A comprovação da Destinação dos Recursos será verificada pelo Agente Fiduciário dos CRI nos termos previstos neste instrumento.

3.4.5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento, será possível a inserção, por meio de aditamento a este Instrumento de Emissão e ao Termo de Securitização (conforme definido abaixo), de novos empreendimentos imobiliários no **Anexo I** para fins da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos neste Instrumento de Emissão, desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI ("Assembleia(s) Especial(is) de Titulares dos CRI" e "Titulares dos CRI", respectivamente) que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, em primeira convocação ou Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes, quando em segunda convocação.

3.4.6. A Emissora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo II** deste Instrumento de Emissão ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes deste Instrumento de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, desde que não signifiquem alteração dos percentuais destinados aos Imóveis e ao Empreendimento Alvo, nos prazos

previstos no Cronograma Indicativo **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI e a Credora, tampouco será necessário aditar este Instrumento de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação (conforme abaixo definido), e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado deste Instrumento de Emissão e nem dos CRI, desde que a Emissora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

3.4.7. Adicionalmente ao previsto na cláusula 3.4.6 acima, para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Credora, semestralmente no dia 15 (quinze) dos meses seguintes após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, sendo a primeira comprovação devida em 15 de julho de 2024 e assim sucessivamente e até a comprovação da alocação do total dos recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do **Anexo IV** ("Relatório Semestral de Destinação dos Recursos"), acompanhado do Relatório de Medição (abaixo definido) elaborado pelo técnico responsável pelos Imóveis e Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou por qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Credora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar em até 5 (cinco) dias corridos, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato ".XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

3.4.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório Semestral de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3, além dos previstos nas cláusulas 3.4.4. e 3.4.7., acima. O Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.

3.4.9. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade,

qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do relatório mencionado acima. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais.

3.4.10. A evolução das obras será verificada por empresa de engenharia independente a ser contratada pela Securitizadora às expensas da Emissora com os recursos do Fundo de Despesas, conforme indicado na Cláusula 8.1. abaixo, para realizar a medição das obras de construção do Empreendimento Alvo ("Empresa de Engenharia Independente"), que deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal ou menor, emitindo o respectivo relatório, que sempre deverá ser entregue ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua emissão ("Relatório(s) de Medição").

3.4.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão o acompanhamento físico de obras, limitando-se a verificar por meio do envio dos Relatórios de Medição.

3.4.12. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Empresa de Engenharia Independente a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Alvo no Relatório de Medição.

3.4.13. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI à Credora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista na Cláusula 5 abaixo.

3.4.14. A Emissora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Credora, até a Data de Vencimento dos CRI, todos os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos desta Emissão em observância à Destinação dos Recursos na forma prevista neste Instrumento de Emissão.

3.4.15. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Credora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI 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, bem como em caso de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Emissora.

3.5. Vinculação à Emissão de CRI

3.5.1. *Após a subscrição das Notas Comerciais pela Credora, a Credora emitirá, por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI"), conforme aditado, 7 (sete) cédulas de crédito imobiliário ("CCI") representativas de todos os direitos creditórios imobiliários oriundos deste Instrumento de Emissão, correspondentes à obrigação da Emissora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos neste Instrumento de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora, ou titulados pela Securitizadora, por força deste Instrumento de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas neste Instrumento de Emissão ("Créditos Imobiliários").*

3.5.2. *A Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI à 79ª (septuagésima nona) emissão, em sete séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("CRI"), no âmbito de securitização de direitos creditórios imobiliários, conforme previsto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, ou qualquer outra norma que vier a substituí-la e na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), e no "Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão, em Sete Séries da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Real Park Investimentos Ltda.", celebrado em 12 de março de 2024, conforme aditado, entre a Credora e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI", "Termo de Securitização" e "Securitização", respectivamente).*

3.5.3. *Em razão da Securitização, a Emissora tem ciência e concorda que, instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação. E, portanto, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e quaisquer valores relacionados às Garantias (conforme definidas abaixo) serão depositados direta e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido).*

3.5.4. *Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que (i) a Credora deverá se manifestar sobre quaisquer assuntos relativos às Notas Comerciais, somente conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto em matérias que não dependam da aprovação dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; (ii) o exercício de todo e qualquer direito pela Credora, nos termos deste Instrumento de Emissão, deverá ser exercido em consonância com o quanto disposto no Termo de Securitização; e (iii) excetuadas as hipóteses previstas no presente Instrumento de Emissão, a celebração de quaisquer aditamentos ao Instrumento de Emissão pela Credora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.*

3.5.5. *As Partes concordam, desde já, que, independentemente do disposto neste instrumento, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Emissora será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização houver uma obrigação prevista no âmbito dos Documentos da Operação descumprida por parte da Emissora. O disposto aqui vale, inclusive, para eventuais integralizações e liberações, bem como para qualquer forma de devolução, pagamento e/ou reembolso.*

3.5.6. *Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente Instrumento de Emissão poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:*

(i) *Tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes para os fins dos Documentos da Operação;*

- (ii) For verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;*
- (iii) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;*
- (iv) Houver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou ao Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e/ou*
- (v) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação.*

4. CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1. Valor Nominal Unitário

4.1.1. *O valor nominal unitário de cada Nota Comercial, na Data de Emissão, para todas as 7 (sete) séries, será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário").*

4.2. Quantidade

4.2.1. *Serão emitidas 120.000 (cento e vinte mil) Notas Comerciais, sendo:*

- (i) 1ª (primeira) série: 17.800 (dezessete mil e oitocentas) Notas Comerciais;*
- (ii) 2ª (segunda) série: 5.000 (cinco mil) Notas Comerciais;*
- (iii) 3ª (terceira) série: 6.000 (seis mil) Notas Comerciais;*
- (iv) 4ª (quarta) série: 6.000 (seis mil) Notas Comerciais;*
- (v) 5ª (quinta) série: 6.000 (seis mil) Notas Comerciais;*
- (vi) 6ª (sexta) série: 40.000 (quarenta mil) Notas Comerciais; e*
- (vii) 7ª (sétima) série: 39.200 (trinta e nove mil e duzentos) Notas Comerciais.*

4.3. Data e Local de Emissão

4.3.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries será 12 de março de 2024 ("Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries") e a data de emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries será 18 de julho de 2025 ("Data de Emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries", e quando designada de forma conjunta com a Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, apenas "Data de Emissão").

4.3.2. As Notas Comerciais serão emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.4. Prazo e Data de Vencimento

4.4.1. As Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries terão prazo de vencimento de 1.463 (mil, quatrocentos e sessenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo, em 14 de março de 2028 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries") as Notas Comerciais da 6ª Série terão prazo de vencimento de 971 (novecentos e setenta e um) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries, vencendo em 15 de março de 2028 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 6ª Série"), e as Notas Comerciais da 7ª Série terão prazo de vencimento de 972 (novecentos e setenta e dois) dias a contar da Data de Emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries, vencendo em 16 de março de 2028 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais da 7ª Série", e quando designada de forma conjunta com a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries e a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 6ª Série, apenas "Data de Vencimento").

4.5. Conversibilidade, Tipo e Forma

4.5.1. As Notas Comerciais serão escriturais, simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, sem emissão de cartões ou certificados.

4.6. Escrituração e Custódia

4.6.1. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195/21, sendo o serviço de escrituração prestado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Escriturador das Notas Comerciais").

4.6.2. *A Devedora se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.*

4.6.3. *As Notas Comerciais escriturais serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem coobrigação, no âmbito da securitização dos CRI relativos às Notas Comerciais, para compor o lastro dos CRI.*

4.7. Guarda dos Documentos

4.7.1. *A Instituição Custodiante (conforme definida no Termo de Securitização) será responsável pela guarda de uma via original eletrônica deste instrumento (recebendo o Escriturador das Notas outra via eletrônica), e de todos os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.*

4.8. Garantias

4.8.1. *Em garantia do pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Notas Comerciais, no âmbito deste Instrumento de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme abaixo definido), à Remuneração (conforme abaixo definida), bem como a todos e quaisquer valores devidos à Credora e, conseqüentemente aos Titulares dos CRI, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo devido ou incorrido pela Credora, pelos Titulares dos CRI, pelo Agente Fiduciário dos CRI, sejam recorrentes ou não ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as garantias (as "Garantias") abaixo listadas.*

4.8.2. *Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Credora executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, a excussão das Garantias independerá de aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, conforme previsto de*

forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas. Caso o produto alcançado na execução das garantias seja insuficiente à satisfação das Obrigações Garantidas, a Emissora continuará responsável pelo respectivo saldo remanescente.

4.8.2.1. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Emissora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Emissora, mas independerá da anuência dessa.

4.8.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis

4.8.3.1. A Emissora se compromete a ceder fiduciariamente à Securitizadora a totalidade dos recebíveis decorrentes de contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizado para a futura venda ou promessa de venda das respectivas frações ideais dos Imóveis que corresponderão às futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo, quando estes forem devidamente formalizados ("Contrato(s) de Venda e Compra" e "Unidades", respectivamente); junto à terceiros interessados ("Clientes" ou "Adquirentes"), o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos Contratos de Venda e Compra e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos Contratos de Venda e Compra ("Recebíveis"); os quais serão depositados exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, através da celebração nesta data, do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças", entre a Emissora e a Credora ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente), em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

4.8.4. Alienação Fiduciária de Imóveis

4.8.4.1. A Emissora é a proprietária dos Imóveis, sobre os quais será edificado o Empreendimento Alvo e, por conseguinte, as futuras Unidades. Nesse sentido, a Emissora outorgou, nesta data, a alienação fiduciária dos Imóveis, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, por meio da celebração do competente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente).

4.8.4.2. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia desta garantia fiduciária ficará condicionada, ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula dos Imóveis.

4.8.4.3. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóveis passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades, as quais poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

4.8.4.4. A Credora desde já concorda que, independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, deverá comparecer, se necessário, como anuente em instrumento que se faça necessário para efetivação dos pedidos de alvará e registros necessários para realização das obras do Empreendimento Alvo e/ou instrumento de alienação do Imóveis, caso necessário, visando viabilizar o cumprimento das Obrigações Garantidas pela Emissora, obrigando-se a Credora a fornecer todas as informações que se fizerem necessárias para a outorga das referidas autorizações.

4.8.4.5. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irrevocabel, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular dos Imóveis por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Emissora, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Emissora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Credora.

4.8.5. Alienação Fiduciária de Quotas Fundo Imobiliário

4.8.5.1. Adicionalmente, em garantia ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a **NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 21, Sala 219, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ sob o nº 12.607.890/0001-83 ("Npar") constituiu, a alienação fiduciária das quotas de emissão do **BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, inscrito no CNPJ sob o nº 52.889.976/0001-60, administrado pela **INTRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.120, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 15.489.568/0001-95, representativas de 12% (doze por cento) do patrimônio do Fundo Imobiliário ("Quotas do Fundo Imobiliário", "Alienação Fiduciária Quotas Fundo Imobiliário" e "Fundo Imobiliário", respectivamente"), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia entre a Npar, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária Quotas Fundo Imobiliário").

4.8.6. Alienação Fiduciária de Quotas

4.8.6.1. Ainda, em garantia das Obrigações Garantidas, **SAMIR MOHAMAD MAJZOUB**, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 29.600.645, inscrito no CPF sob o nº 303.996.388.06, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Gama de Oliveira nº 1.113, ap. 11 A, Vila Andrade, CEP 05.734-150 irá constituir na Data de Emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries, por meio da minuta em anexo na Assembleia Especial de Investidores realizada em 11 de julho de 2025, a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Sociedade ("Quotas Societárias", "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente"), a ser constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, entre Samir, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária Quotas", e quando designado conjuntamente com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Fundo Imobiliário, apenas "Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas").

4.8.7. Razão Mínima de Garantia

4.8.7.1. A partir da Data de Emissão (conforme definida no Termo de Securitização) dos CRI e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá assegurar que o somatório dos seguintes valores deverá ser, no mínimo, equivalente a **150% (cento e cinquenta por cento)** do saldo devedor dos CRI ("Razão Mínima de Garantia"):

- (a)** dos montantes que compõem o Fundo de Reserva (conforme definido abaixo) incluindo os montantes nele depositados decorrentes dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (b)** dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis trazidos a valor presente à taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme cálculo contemplado no relatório mensal de empresa especializada para atuar como Servicer ("Servicer"), exceto pelos Recebíveis já depositados no Fundo de Reserva, nos termos da alínea (a) acima; e
- (c)** o equivalente a 90% (noventa por cento) do valor do metro quadrado de área privativa das Unidades que ainda não tenham sido comercializadas e/ou que tenha sido distratadas e não contratadas novamente, calculado com base no valor médio do metro quadrado de área privativa das últimas 3 (três) Unidades vendidas, sendo que a Emissora se compromete a não vender Unidades por valor inferior a R\$ 15.500,00/m² (quinze mil e quinhentos reais por metro quadrado) de área privativa ("Valor Mínimo de Vendas").

4.8.7.2. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada pela Securitizadora com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à cada Data de Pagamento, a partir da Data de Emissão dos CRI ("Data de Verificação"). Tal cálculo será efetuado pela Securitizadora de acordo com a cláusula 4.8.7.4 abaixo.

4.8.7.3. Para fins de verificação da Razão Mínima de Garantia, bem como do controle e monitoramento dos Recebíveis pela Securitizadora, a Emissora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Recebíveis e acompanhar o seu recebimento na Conta do Patrimônio Separado. Caso, a qualquer tempo, não seja

possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte da Devedora e/ou do Servicer, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Verificação para até o 5º (quinto) Dia Útil após o recebimento das informações, ficando igualmente prorrogados os prazos dos pagamentos devidos, sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora.

4.8.7.4. Durante todo o prazo de duração dos CRI, conforme verificação a ser realizada pela Securitizadora na Data de Verificação, a Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá atender a Razão Mínima de Garantia de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG_{SD} = \frac{VP(CIT_{TI}) + Sfr + 90\% * E}{SD_{CRI}}$$

Onde:

RG_{SD} = Razão de Garantia do saldo devedor.

$VP(CIT_{TI})$ = Saldo devedor dos Recebíveis trazido a valor presente pela taxa de 12% (doze por cento) a.a., base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados até o momento da verificação.

Sfr = Saldo do Fundo de Reserva.

E = 90% (noventa por cento) do valor do Estoque, calculada na forma prevista no item 4.8.7.1., '(c)'.

4.8.7.5. Na hipótese de descumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora comunicará a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para informá-los do referido descumprimento. Independentemente da devida comunicação, a Securitizadora poderá:

- (i) Utilizar os recursos do Fundo de Reserva ou quaisquer recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e que devem ser liberados à Emissora para, em nome desta, amortizar extraordinariamente o saldo devedor das Notas Comerciais; e/ou

(ii) Caso tais recursos mencionados no item (i) acima não sejam suficientes para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, comunicar a Emissora para que: **(a)** a Emissora efetue o depósito de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado, para amortização extraordinária proporcional do saldo devedor das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio da referida comunicação à Emissora; e/ou **(b)** indique em até 5 (cinco) Dias Úteis novos recebíveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, a serem aceitos a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, de modo a recompor integralmente a Razão Mínima de Garantia ("Proposta de Reforço de Garantia").

4.8.7.5.1. Na hipótese da alínea (b), do item (ii) da Cláusula acima, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, convocada nos termos do Termo de Securitização, não logre êxito na obtenção de quórum para instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocação, ou caso, os Titulares dos CRI em sede da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovem a Proposta de Reforço de Garantia, a Credora deverá comunicar a Emissora para que realize o depósito na Conta do Patrimônio Separado de recursos para a amortização extraordinária e proporcional das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida comunicação.

4.8.7.5.2. Os instrumentos relativos ao reforço ou substituição da garantia, bem como todos os atos e aprovações societárias da Emissora exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a constituição da respectiva Garantia, deverão ser elaborados por assessor legal contratado às expensas da Emissora, e celebrados pelas respectivas Partes, em até 30 (trinta) dias contados da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que aprovar a Proposta de Reforço de Garantia, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

4.8.7.5.3. Celebrados os instrumentos relativos ao reforço ou substituição da garantia, serão aplicados os procedimentos, prazos e penalidades, se for o caso, estabelecidos neste instrumento para seu respectivo registro.

4.8.7.5.4. Todos os custos para a implementação do reforço ou substituição da garantia serão arcados única e exclusivamente pela Emissora.

4.8.7.5.5. Caso seja observado o cenário indicado na cláusula 4.8.7.5.1. acima, e a Emissora não realize a amortização extraordinária compulsória e proporcional das Notas Comerciais, com recursos próprios, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, será considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

4.8.8. Excussão das Garantias

4.8.8.1. O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Emissora no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte de qualquer uma das Garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais Garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Credora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Emissora ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias eventualmente devidas pela Emissora em decorrência de quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

4.8.8.2. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o bens e direitos objeto das Garantias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

4.8.8.3. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Emissora e demais garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

4.8.8.4. *No caso de execução de quaisquer das Garantias, independente do rito pelo qual tenha optado a Credora para realizá-la, a Emissora ficará sujeita a multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor das Notas Comerciais a título de pena convencional, nos termos do artigo 409 e seguintes do Código Civil, além dos honorários advocatícios e demais cominações legais, bem como ao pagamento de todas as demais custas e despesas para a execução das Garantias.*

4.8.8.5. *A referida multa deverá ser considerada inclusive para o cálculo do valor da dívida a ser realizado para fins de leilão, sendo certo que, caso 100% (cem por cento) das garantias sejam executadas, mas o valor da multa não seja atingido, serão consideradas quitadas as Obrigações Garantidas.*

4.8.8.6. *As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.*

4.8.8.7. *Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Emissora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei nº 9.514/97.*

4.8.9. Venda Forçada

4.8.9.1. *Sem prejuízo do acima disposto, (i) caso não seja realizado o reforço de garantia nos termos da Cláusula 4.8.7.5. e seguintes acima, (ii) caso não seja realizada a amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia nos prazos previstos acima, conforme o caso, (iii) caso não sejam realizadas as recomposições do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva ou do Fundo de Obras, nos termos e prazos previsto neste Instrumento de Emissão, conforme necessário, e (iv) para fins de nova comercialização das Unidades, observado o Valor Mínimo de Vendas, a Securitizadora ficará autorizada a realizar a comercialização das Unidades pelo Valor Mínimo de Vendas, inclusive contratar terceiro intermediário profissional para tanto, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, e às expensas da Emissora, por meio de compromissos ou instrumentos de compra e venda, visando o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia, sendo certo que a*

referida prerrogativa se mantém caso seja verificada a existência de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para conceder eventual(is) waiver(s) relacionado(s) aos descumprimentos indicados acima ("Venda Forçada").

4.8.9.2. Para tanto, a Emissora, por meio da outorga da procuração, constante do **Anexo VIII** deste instrumento, constitui a Securitizadora como sua procuradora com poderes para, verificada a hipótese de Venda Forçada, tomar todas as medidas que sejam necessárias para a comercialização das Unidades, incluindo, mas não se limitando, a representação da Emissora na assinatura dos contratos de promessa e/ou compra a venda a serem celebrados entre a Emissora e os futuros Adquirentes, bem como a contratação de terceiros para realização da referida comercialização, inclusive o substabelecimento da procuração para os referidos terceiros contratados.

4.8.9.3. O pagamento de todos os custos e despesas envolvidos no procedimento de Venda Forçada, acima previsto, serão de exclusiva responsabilidade da Emissora e na falta desta, arcado pelo Patrimônio Separado, que, desde já, se obriga a arcar tempestivamente com os respectivos custos e a atender às solicitações de antecipação de pagamento, que lhes sejam encaminhadas pela Securitizadora, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação. Caso a Emissora não realize o pagamento no prazo previsto nesta cláusula, fica a Securitizadora autorizada a descontar dos montantes obtidos com a Venda Forçada, sem prejuízo da adoção de demais providências face à Emissora em razão de descumprimento de obrigação pecuniária.

4.8.9.4. A Securitizadora utilizará a integralidade do valor de Venda Forçada, líquido das despesas de corretagem, impostos e eventuais despesas inerentes à venda, para amortizar e/ou resgatar extraordinariamente os CRI (conforme o caso), devendo ser, em todo caso, utilizado o Valor Mínimo de Vendas para as eventuais vendas ocorridas.

4.8.10. Solicitação de Aumento de Capital

4.8.10.1. As Partes ajustam ainda que, na hipótese de inadimplemento pecuniário de qualquer uma das Obrigações Garantidas, desde que não sanado dentro dos prazos estabelecidos nos respectivos Documentos da Operação, a Securitizadora notificará o fiduciante, para que este realize aumento de capital social na Emissora, com o objetivo de arcar com os valores devidos na Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do recebimento da notificação neste sentido. A referida prerrogativa se

mantém caso seja verificada a existência de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para conceder eventual(is) waiver(s) relacionado(s) aos descumprimentos indicados acima.

4.8.10.2. *A Emissora concorda que, caso não cumpra com a obrigação estabelecida na Cláusula 4.8.10.1 acima, a Securitizadora deverá convocar assembleia especial dos titulares dos CRI para que os titulares dos CRI possam indicar um terceiro interessado em realizar o aumento de capital social na Sociedade e deliberar sobre a sua efetiva inclusão nos atos societários da Emissora ou pela ocorrência ou não de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão, ou quais providências devam ser adotadas pela Securitizadora.*

4.8.11. Seguros

4.8.11.1. *A Emissora se obriga a contratar, por si ou por terceiros, o Seguro de Responsabilidade Civil, o Seguro de Riscos de Engenharia e, após a concessão do Habite-se do Empreendimento Alvo, o Seguro de Danos Físicos e a renová-los previamente ao vencimento das apólices de seguro da seguinte forma:*

(a) *Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Em valor não inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo ("Seguro de Responsabilidade Civil");*

(b) *Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior a R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), tendo a Credora ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização ("Seguro de Riscos de Engenharia");* e

(c) *Seguro de Danos Físicos nos Imóveis: Seguro a ser contratado após a conclusão das obras e expedição do Habite-se, com validade até a liquidação integral da dívida decorrente deste Instrumento de Emissão, em valor não inferior a R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) ("Custo de Construção" e "Seguros de Danos Físicos", respectivamente, e em conjunto com o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Responsabilidade Civil, os "Seguros").*

4.8.11.2. *O Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia previstos acima deverão ser contratados e se manter contratados ininterruptamente até a conclusão das obras do*

Empreendimento Alvo, às expensas da Emissora, que se obriga a providenciar seus respectivos endossos à Securitizadora, para que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente às respectivas indenizações.

4.8.11.3. *O Seguro de Danos Físicos previsto acima deverá ser contratado, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da concessão do Habite-se do Empreendimento Alvo, às expensas da Emissora, que se obriga a apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a respectiva apólice, acompanhada da comprovação do seu endosso à Securitizadora, de modo que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente à respectiva indenização.*

4.8.11.4. *A Emissora se obriga, ainda, a cumprir todas as disposições previstas nas alíneas abaixo, referentes à contratação e renovação dos Seguros previstos na cláusula supra:*

- (a)** *Deverá a Emissora apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a celebração deste instrumento, a apólice do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia contratados para o Empreendimento Alvo, na forma prevista na cláusula 4.8.10 supra, ficando ciente a Emissora que o valor de cobertura securitária deverá ser, até a conclusão da obra do Empreendimento Alvo, no mínimo, equivalente ao Custo de Construção;*
- (b)** *A apólice dos Seguros deverá ter a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente às indenizações, que poderão ser aplicadas da seguinte forma: **(i)** aplicar o valor na liquidação das Obrigações Garantidas; e **(ii)** restituir à Devedora o valor excedente que porventura se verificar;*
- (c)** *O pagamento dos prêmios dos Seguros deverá ser comprovado à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua contratação ou emissão do endosso à Securitizadora;*
- (d)** *As apólices não poderão ter prazo inferior: **(i)** ao previsto para a conclusão da obra do Empreendimento Alvo, conforme diagnóstico elaborado por empresa de engenharia contratada pela Empresa de Engenharia Independente, no caso dos Seguros de Responsabilidade Civil e de Risco de Engenharia; e **(ii)** à data de liquidação das Notas Comerciais, em relação ao Seguro de Danos Físicos;*

- (e) *As apólices não poderão ser canceladas em hipótese alguma, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou poderão ser renovadas anualmente, caso uma apólice com prazo superior não esteja disponível;*
- (f) *A Emissora deverá notificar imediatamente a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, acerca de qualquer fato que porventura possa prejudicar ou anular a cobertura securitária proporcionada por qualquer apólice;*
- (g) *A Emissora deverá, expressamente, arcar com todas as despesas exigidas pela seguradora contratada, quanto ao pagamento da franquia e apresentação de documentos para pagamento da indenização securitária, na forma prevista na apólice já mencionada; e*
- (h) *A Emissora compromete-se em contratar uma seguradora, de primeira linha, relacionada dentre as seguintes: **Mauro Schild Motta Corretora de Seguros Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.192.857/0001-30; **Berkley International do Brasil Seguros S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.021.544/0001-89; **Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.198.164/0001-60; **Sompo Seguros S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.383.493/0001-80; **Chubb Seguros Brasil S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.502.099/0001-18; **Liberty Seguros S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.550.141/0001-72; **Avla Seguros Brasil S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.182.665/0001-40; e **Insko Corretora de Seguros Ltda**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.549.667/0001-97; as quais já se encontram previamente aprovadas pelas Partes.*

4.9. Subscrição e Integralização das Notas Comerciais

4.9.1. *As Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries são subscritas em 12 de março de 2024 pela Credora mediante a formalização do presente Instrumento de Emissão e a assinatura do respectivo boletim de subscrição e as Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries são subscritas em 18 de julho de 2025 pela Credora mediante a formalização do presente Instrumento de Emissão e a assinatura do respectivo boletim de subscrição, nos termos do **Anexo IX** deste instrumento.*

4.9.2. *As Notas Comerciais serão integralizadas exclusivamente com os recursos resultantes da integralização dos CRI, conforme respectivas séries, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal*

Unitário, na primeira data de integralização da respectiva série e nas demais datas de integralização das respectivas séries sendo que, caso sejam integralizadas posteriormente, estas serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária (conforme abaixo definido), quando houver, calculados desde a primeira data de integralização da respectiva série (exclusive) ("Data(s) de Integralização" e "Preço de Integralização", respectivamente).

4.9.3. Os valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo aqueles existentes no Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), Fundo de Reserva (conforme abaixo definido) e Fundo de Obras (conforme abaixo definido), além de eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) aplicáveis, poderão ser aplicados em investimentos de renda fixa, de liquidez diária ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que a Credora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, taxa, contribuições e/ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Correrão por conta da Emissora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Credora à Emissora, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Credora.

4.9.4. A Credora, por meio da assinatura do presente Instrumento de Emissão, subscreve, de forma irrevogável e irretratável, a totalidade das Notas Comerciais ora emitidas. Não obstante, a integralização das Notas Comerciais pela Credora é condicionada à subscrição e integralização dos CRI, conforme respectivas séries de sua emissão, sendo certo que a Credora não terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Emissora em montante superior aos valores efetivamente recebidos em razão de uma integralização dos CRI.

4.9.5. A Credora e Emissora, neste ato, declaram **(i)** estar de acordo com a integralidade dos termos e condições deste Instrumento de Emissão; **(ii)** ter ciência de que as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada e não serão depositadas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado; e **(iii)** ter ciência de que a Emissão se insere no contexto da Securitização.

4.9.6. Pagamento do Valor Total da Emissão

4.9.6.1. A cada Data de Integralização dos CRI, desde que atendidas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), previstas nas cláusulas 4.9.7. e 4.9.9., abaixo, a Securitizadora deverá utilizar os recursos de integralização dos CRI que estarão na Conta do Patrimônio Separado para o pagamento do Valor Total da Emissão.

4.9.6.2. Na Data de Integralização dos CRI da 1ª (primeira) série, e, portanto, das Notas Comerciais da 1ª (primeira) série, a Emissora autoriza a Securitizadora, por sua conta e ordem, a reter e dar a seguinte destinação ao montante integralizado:

- (i)** **R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)**, que deverá ser utilizado pela Securitizadora para o pagamento das despesas flat da emissão dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries descritas no **Anexo V** do presente Instrumento de Emissão ("Despesas Flat");
- (ii)** O montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas;
- (iii)** O montante equivalente à próxima parcela de remuneração dos CRI e conseqüentemente das Notas Comerciais ("Valor do Fundo de Reserva dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries"), para fins de constituição do Fundo de Reserva dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries (conforme definido abaixo); e
- (iv)** Os recursos que sobejarem após as aplicações estipuladas nos itens acima serão destinados para a constituição do Fundo de Obras (abaixo definido).

4.9.6.3. Na Data de Integralização dos CRI das 2ª (segunda), 3ª (terceira), 4ª (quarta) e 5ª (quinta) séries, e, portanto, das Notas Comerciais das 2ª (segunda), 3ª (terceira), 4ª (quarta) e 5ª (quinta) séries, a Emissora autoriza a Securitizadora, por sua conta e ordem, a reter e dar a seguinte destinação ao montante integralizado:

- (i)** Pagamento das Despesas eventualmente vencidas e não pagas, se houver;
- (ii)** Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;

(iii) *Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário; e*

(iv) *Os recursos que sobejarem após as aplicações estipuladas nos itens acima serão destinados para a complementação do Fundo de Obras até que seja atingido o Valor Máximo do Fundo de Obras (conforme definido abaixo).*

4.9.6.4. *Na Data de Integralização dos CRI da 6ª Série, e, portanto, das Notas Comerciais da 6ª Série, a Emissora autoriza a Securitizadora, por sua conta e ordem, a reter e dar a seguinte destinação ao montante integralizado:*

(i) ***R\$ 92.037,00 (noventa e dois mil e trinta e oito),** que deverá ser utilizado pela Securitizadora para o pagamento das despesas flat da emissão dos CRI da 6ª Série descritas no **Anexo V** do presente Instrumento de Emissão ("Despesas Flat Adicionais");*

(ii) *O montante de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil), a ser direcionado para o Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), nos termos da cláusula 8.2 abaixo;*

(iii) *O montante equivalente ao montante equivalente à próxima parcela de remuneração dos CRI e consequentemente das Notas Comerciais, ("Valor do Fundo de Reserva") para fins de constituição do Fundo de Reserva;*

(iv) *Pagamento das Despesas eventualmente vencidas e não pagas, se houver;*

(v) *Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;*

(vi) *Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário; e*

(vii) *Os recursos que sobejarem após as aplicações estipuladas nos itens acima serão destinados para a complementação do Fundo de Obras (abaixo definido) até que seja atingido o Valor Máximo do Fundo de Obras.*

4.9.7. Condições Precedentes 1ª Série

4.9.7.1. A liberação dos valores relativos à integralização das Notas Comerciais da 1ª (primeira) série somente será realizada à Emissora após o cumprimento integral e cumulativo das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes 1ª Série"):

- (i)** fornecimento, em tempo hábil, pela Emissora, de todos os documentos e informações necessários à formalização dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), em conformidade com as disposições legais, regulatórias, os quais deverão ser verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes para permitir a divulgação dos Documentos da Operação aos investidores dos CRI e permitir a conclusão de due diligence jurídica e técnica de forma totalmente satisfatória à Securitizadora, observado que qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações e documentos fornecidos deverá ser analisada pela Securitizadora para que esta decida sobre a necessidade de alteração de quaisquer dos termos dos Documentos da Operação;
- (ii)** que, na Data de Emissão, todas as declarações feitas pela Emissora nos Documentos da Operação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes à tomada de decisão por parte dos Titulares dos CRI, conforme modelo constante do **Anexo VI** ao presente Instrumento de Emissão;
- (iii)** preparação e formalização dos Documentos da Operação em forma e substância satisfatórias à Securitizadora e em conformidade com a legislação e regulação aplicáveis, bem como a verificação pelo assessor da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização) atestada em opinião legal, dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva 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;
- (iv)** protocolo do: **(a)** presente Instrumento de Emissão; **(b)** Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e **(c)** Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Emissora, bem como a apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos respectivos comprovantes de protocolo;
- (v)** protocolo de arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual (conforme definido no

Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societárias) na JUCESP;

- (vi) outorga da Procuração para Venda Forçada na forma do **Anexo VIII** ao presente instrumento;*
- (vii) apresentação à Securitizadora da comprovação do endosso do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia em favor da Securitizadora e respectivos comprovantes de pagamento dos prêmios;*
- (viii) registro do Termo de Securitização na B3;*
- (ix) obtenção do depósito dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à B3;*
- (x) obtenção, pela Emissora e demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações ou renúncias (waivers) necessários à realização da Emissão e celebração dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) conforme atestado em opinião legal pelo assessor da Oferta;*
- (xi) emissão de opinião legal elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta ("Assessor Legal da Oferta"), assinado com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, destinada à Securitizadora e em termos satisfatórios à Securitizadora, que deverá, ao menos: (i) atestar a verificação de poderes de todas as partes signatárias dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); (ii) indicar as premissas para a sua elaboração; (iii) atestar a boa formalização, validade e eficácia dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e (iv) atestar a inexistência ou apontar as contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza e que não impeçam ou não tornem desaconselhável a realização da Operação, a exclusivo critério da Securitizadora ("Opinião Legal");*
- (xii) não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme declaração a ser apresentada nos moldes do **Anexo VII** ao presente Instrumento de Emissão;*
- (xiii) não imposição de exigências pela B3 e/ou CVM que tornem a emissão dos CRI impossível ou inviável a critério da Securitizadora;*

(xiv) recebimento pela Securitizadora de 1 (uma) cópia eletrônica dos seguintes documentos devidamente assinados pelas partes contratantes (estes, em conjunto, designados simplesmente como "Documentos da Operação"): **(i)** este Instrumento de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** os Contratos de Garantia; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** os boletins de subscrição das Notas Comerciais; **(vi)** os boletins de subscrição dos CRI;

(xv) subscrição e integralização dos CRI da 1ª (primeira) série em montante suficiente para a integralização das Notas Comerciais da 1ª (primeira) série; e

(xvi) registro do instrumento de alteração do contrato social da Devedora na JUCESP.

4.9.7.2. O não cumprimento da totalidade das Condições Precedentes 1ª Série em até 60 (sessenta) dias a contar do envio do comunicado de início da Oferta, prorrogáveis uma única vez por igual período, acarretará a rescisão de pleno direito dos Documentos da Operação e este Instrumento de Emissão será automaticamente resilido, não produzindo quaisquer efeitos de direito, sem qualquer ônus às Partes, exceto no que se refere às comissões e remunerações devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como do pagamento das despesas da Emissão, conforme aplicável e as Notas Comerciais subscritas serão canceladas.

4.9.7.3. Primeira Liberação do Fundo de Obras

4.9.7.3.1. Após o cumprimento integral das Condições Precedentes 1ª Série, será liberado, à Emissora, para a conta corrente nº 97659-0, mantida na agência nº 3100 do Banco Itaú Unibanco S.A., ou outra conta de titularidade da Emissora, indicada por ela ("Conta de Livre Movimentação") o montante de R\$ 11.950.000,00 (onze milhões, novecentos e cinquenta mil reais) que só poderá ser movimentada pela Emissora conforme a Destinação dos Recursos, sendo certo que toda e qualquer transferência para a Emissora deverá ocorrer na referida Conta de Livre Movimentação.

4.9.8. Condições Precedentes 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries

4.9.8.1. Sem prejuízo do acima disposto, a liberação dos valores relativos à cada integralização das Notas Comerciais da 2ª (segunda), 3ª (terceira), 4ª (quarta), e 5ª (quinta) séries somente será realizado à Emissora após o cumprimento integral e cumulativo da seguinte condição precedente ("Condição Precedente Demais Séries", e, em conjunto com as Condições Precedentes 1ª Série,

simplesmente "Condições Precedentes"):

- (i) subscrição e integralização dos CRI da respectiva série em montante suficiente para a integralização das Notas Comerciais da série correspondente.

4.9.9. Condições Precedentes 6ª e 7ª Séries

4.9.9.1. A liberação dos valores relativos à integralização das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries somente será realizada à Emissora após o cumprimento integral e cumulativo das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes 6ª e 7ª Séries", e em conjunto com as Condições Precedentes 1ª Série e as Condições Precedentes 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, apenas "Condições Precedentes"):

- (i) fornecimento, em tempo hábil, pela Emissora, de todos os documentos e informações necessários à formalização do (a) Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda.. ("Segundo Aditamento ao Instrumento de Emissão"); (b) Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural ("Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI"); (c) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Societárias"); (d) Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"); (e) Segundo Aditamento ao "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças ("Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"); (f) Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Sete Séries, da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão da Canal Companhia de Securitização e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição"); e (g) Quarto Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão, em Sete Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Real Park Investimentos Ltda ("Quarto Aditamento ao Termo de Securitização"), em conformidade com as disposições legais, regulatórias, os quais deverão ser verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes para permitir a divulgação dos referidos instrumentos aos investidores dos CRI;

- (ii)** *que, na Data da Emissão dos CRI da 6ª ou 7ª Séries, todas as declarações feitas pela Emissora nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes à tomada de decisão por parte dos Investidores dos CRI, conforme modelo constante do **Anexo VI** ao presente Instrumento de Emissão;*
- (iii)** *preparação e formalização dos aditamentos aos Documentos da Operação (conforme listados na alínea "i" acima) em forma e substância satisfatórias à Securitizadora e em conformidade com a legislação e regulação aplicáveis, bem como a verificação pelo assessor da Oferta atestada em opinião legal, dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva 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;*
- (iv)** *protocolo do: (a) Segundo Aditamento ao Instrumento de Emissão; (b) do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (c) Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (e) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Societárias; perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da sedes da Devedora de cada documento e apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos respectivos comprovantes de protocolo;*
- (v)** *protocolo do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, da Comarca do Imóvel e apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário do respectivo comprovante de pré-notação;*
- (vi)** *outorga de nova Procuração para Venda Forçada na forma do **Anexo VIII** ao presente instrumento;*
- (vii)** *registro do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização na B3;*
- (viii)** *obtenção do depósito dos CRI da 6ª e 7ª Séries para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à B3;*

- (ix) obtenção, pela Emissora e demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações ou renúncias (waivers) necessários à realização da emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries e celebração dos aditamentos aos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) conforme atestado em opinião legal pelo assessor da Oferta;*
- (x) emissão de opinião legal elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta ("Assessor Legal da Oferta"), assinado com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, destinada à Securitizadora e em termos satisfatórios à Securitizadora, que deverá, ao menos: (i) atestar a verificação de poderes de todas as partes signatárias dos aditamentos aos Documentos da Operação (conforme listados na alínea "i" acima); (ii) indicar as premissas para a sua elaboração; e (iii) atestar a boa formalização, validade e eficácia dos aditamento aos Documentos da Operação (conforme listados na alínea "i" acima) ("Opinião Legal");*
- (xi) não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, conforme estabelecidos na Cláusula VIII do Termo de Securitização, conforme declaração a ser apresentada nos moldes do **Anexo VII** ao presente Instrumento de Emissão;*
- (xii) não imposição de exigências pela B3 e/ou CVM que tornem a emissão dos CRI da 4ª Série impossível ou inviável a critério da Securitizadora;*
- (xiii) recebimento pela Securitizadora de 1 (uma) cópia eletrônica dos documentos devidamente assinados pelas partes contratantes, conforme listados na alínea "i" acima; e*
- (xiv) subscrição e integralização dos CRI da 5ª Série em montante suficiente para a integralização das Notas Comerciais da 5ª Série.*

4.9.10. *Após o cumprimento integral das Condições Precedentes da 6ª e 7ª Séries, os recursos disponíveis no Fundo de Obras serão librados na Conta de Livre Movimentação mediante o cumprimento das Condições Precedentes Fundo de Obras.*

4.10. Forma e Comprovação de Titularidade

4.10.1. As Notas Comerciais serão emitidas exclusivamente sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195/21, sendo o serviço de escrituração prestado, pelo Escriturador das Notas Comerciais, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais, por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos do Artigo 49 da Lei nº 14.195/21.

4.10.2. Nos termos do Artigo 51, incisos I ao IV, da Lei nº 14.195/21, o serviço de escrituração realizado pelo Escriturador das Notas Comerciais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: **(i)** comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do Bank for International Settlements (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; **(ii)** garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; **(iii)** garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e **(iv)** observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela Comissão de Valores Mobiliários.

4.10.3. Sempre que houver negociação das Notas Comerciais, o titular anterior das Notas Comerciais deverá comunicar o Escriturador das Notas Comerciais acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular.

4.11. Atualização Monetária

4.11.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA" e "Atualização Monetária", respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI correspondentes ou desde a última Data de Verificação, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Verificação ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a última incorporação de Atualização Monetária ou da Remuneração ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações positivas mensais dos números-índice do IPCA utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior. A Título de exemplificação, em uma data de pagamento no mês de julho, será utilizado o índice do IPCA divulgado no mês de junho, referente ao mês de maio;

NI_{k-1} = número índice do IPCA do mês anterior ao mês k;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro.; e

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, "dut" será considerado como sendo 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) *A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Instrumento de Emissão ou qualquer outra formalidade;*

(ii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(v) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

(vi) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas; e

(vii) Caso o número índice do IPCA utilizado para o cálculo do saldo devedor das Notas Comerciais seja diferente do considerado para o pagamento do CRI, a Emissora deverá fazer o ajuste até 1 (um) Dia Útil antes do pagamento dos CRI para que o titular dos CRI receba o valor integral acordado.

(viii) Considera-se "Data de Pagamento" as datas do Cronograma de Pagamentos, constante no Anexo III deste instrumento.

Caso o número-índice do IPCA/IBGE referente ao ano de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

NI_k = número-índice projetado do IPCA/IBGE para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento.

NI_k = conforme definido acima; e

Projeção = o último número-índice disponível do IPCA/IBGE.

Observações:

(i) O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora e/ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

(ii) O número-índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

(iii) Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a data de pagamento dos CRI no respectivo mês de pagamento.

4.11.2. *Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA na data do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado o último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pela (i) a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Credora ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Credora e a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e conseqüentemente das Notas Comerciais ("Taxa Substitutiva").*

4.11.3. *Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será*

utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Instrumento de Emissão, a variação do último valor do IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Credora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.11.4. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

4.11.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a assembleia, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Emissora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados **(i)** da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(ii)** da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, pagar à Credora a integralidade do saldo devedor dos CRI, devendo ser considerado a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente para tal cálculo.

4.12. Remuneração

4.12.1. Sem prejuízo da Atualização Monetária prevista nos termos da Cláusula 4.11 acima, (i) sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries"), (ii) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 6ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,70% (doze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 6ª Série"), e (iii) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 7ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,71% (doze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 7ª Série" e em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries e Remuneração das Notas

Comerciais da 6ª Série, apenas "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde a Data de Pagamento da respectiva série imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida no final do *i*-ésimo período de capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$Fator de Juros = \left(\left[1 + \frac{i}{100} \right]^{\frac{dup}{252}} \right)$$

onde:

i: 12,6825 (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos) para as Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, 12,70% (doze inteiros e setenta centésimos por cento) para as Notas Comerciais da 6ª Série, e 12,71% (doze inteiros e setenta e um centésimos por cento) para as Notas Comerciais da 7ª Série;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a última Data de Pagamento da respectiva série, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro.

Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento deverá ser acrescido um prêmio equivalente à Atualização Monetária e à Remuneração de 02 (dois) dias úteis que antecedem a primeira Data de Integralização dos CRI. O cálculo do Prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração da

Atualização Monetária e Remuneração, acima descritas.

4.12.2. Aumento da Remuneração. *Caso o aditamento da Alienação Fiduciária de Imóveis não seja registrada na matrícula do Imóvel, no Registro de Imóveis competente, em até 90 (noventa) dias corridos, a contar da data de celebração deste instrumento, a Remuneração será automaticamente majorada em 1,00% a.a (um por cento) ao ano, e perdurará até o cumprimento do efetivo registro da Alienação Fiduciária de Imóveis ("Aumento da Remuneração").*

4.12.3. *Na ocorrência do Aumento da Remuneração, que resultará na alteração da taxa de juros das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, a Credora deverá comunicar a Emissora com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de Pagamento da Remuneração, a partir da qual estará vigente a nova Remuneração, de forma a refletir o Aumento da Remuneração, comprometendo-se as Partes a celebrarem um aditamento das Notas Comerciais e do Termo de Securitização, na forma do Anexo XI deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, independentemente de aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI, para que seja refletida a nova Remuneração.*

4.12.4. *A Remuneração será paga mensalmente, sempre nos dias previstos no cronograma de pagamentos das Notas Comerciais previsto no **Anexo III** a este Instrumento de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração" e "Cronograma de Pagamentos", respectivamente).*

4.13. Local de Pagamento

4.13.1. *Os pagamentos referentes às Notas Comerciais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos deste Instrumento de Emissão, serão realizados pela Emissora mediante crédito na conta corrente nº 45.647-8, mantida na agência 3100 do Banco Itaú (341), de titularidade da Credora ("Conta do Patrimônio Separado").*

4.13.2. *Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes deste Instrumento de Emissão, inclusive pela Credora, no que se refere ao pagamento do preço de integralização, até o primeiro Dia Útil (conforme abaixo definido) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não recair em um Dia Útil (conforme abaixo definido), sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.*

4.14. Amortização Programada

4.14.1. A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado correspondente ao valor unitário da "i-ésima" parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$A_i = PMT_i - J_i$$

Onde:

PMT_i = Valor da PMT a ser pago na Data de Pagamento "i";

J_i = Valor dos juros acumulado no período, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.14.2. Os percentuais indicativos de amortização, considerando os valores nominais dos Créditos Imobiliários na data de assinatura deste Instrumento de Emissão, estão listados no Cronograma de Pagamentos.

4.15. Resgate Antecipado e Amortização Antecipada

4.15.1. Resgate Antecipado Obrigatório

4.15.1.1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais e por consequência o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, na ocorrência de deliberação, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, pelo resgate antecipado da totalidade dos CRI diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

4.16. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo

4.16.1. A Emissora, com recursos próprios, e desde que o Valor Máximo do Fundo de Obras esteja enquadrado, poderá, a qualquer momento, realizar a amortização parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão, observado o montante mínimo de **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) para cada amortização extraordinária, ou resgate antecipado facultativo total do saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, no estado em que se encontrarem, devendo, para tanto, pagar a

parcela do saldo devedor atualizado das Notas Comerciais acrescido da Remuneração, calculada nos termos deste Instrumento de Emissão ("Valor Mínimo da Amortização Extraordinária Facultativa", "Valor da Amortização Extraordinária Facultativa" e "Valor do Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente), acrescido de prêmio de **3% (três por cento)** sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa", "Resgate Antecipado Facultativo" e "Prêmio de Pagamento Antecipado", respectivamente).

4.16.2. A efetivação da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizada(o) mediante envio de comunicação à Credora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data em que pretende realizar a Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, sendo que referida comunicação deverá indicar: **(a)** a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, a qual deverá coincidir com uma Data de Pagamento; **(b)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou o Valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo.

4.17. Amortização Extraordinária Compulsória, Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Compulsório

4.17.1. O excedente de recursos recebidos pela Securitizadora, no respectivo mês de arrecadação dos Recebíveis, observada a Cascata de Pagamentos (conforme abaixo definido) serão utilizados pela Securitizadora para a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI, na Data de Pagamento da Remuneração mais próxima, proporcionalmente ao saldo do respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento ("Amortização Extraordinária Compulsória").

4.18. Amortização Extraordinária Facultativa do PU

4.18.1. Mensalmente, a partir da Data de Emissão, na respectiva Data de Pagamento, caso o resultado do cálculo previsto na fórmula abaixo seja maior que 0 (zero), a Emissora poderá realizar amortização

extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais de todas as séries já integralizadas, que deverá abranger e respeitar a integralização proporcional dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, no valor máximo a ser calculado conforme fórmula abaixo ("Amortização Extraordinária Compulsória do PU" e "Valor da Amortização Facultativa Compulsória do PU", respectivamente):

$$AEO = VNa - Vne$$

onde:

AEO = Valor unitário da amortização extraordinária parcial. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Conforme definido acima

4.18.2. *Caso o resultado do cálculo previsto na fórmula acima seja menor que 0 (zero), a Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa do PU.*

4.18.3. *Não incidirá qualquer tipo de prêmio sobre a Amortização Extraordinária Facultativa do PU.*

4.18.4. *Fica ajustado entre as Partes que, caso não haja intenção por parte da Emissora de proceder com a Amortização Extraordinária Facultativa do PU no respectivo mês de apuração, a Emissora, em um prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à Data de Pagamento do mês vigente, deverá comunicar a Securitizadora formalmente nesse sentido*

4.19. Repactuação

4.19.1. *As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.*

4.20. Cascata de Pagamentos

4.20.1. Em cada Data de Verificação a totalidade dos recursos que tenham sido transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no período imediatamente anterior serão utilizados na seguinte ordem ("Cascata de Pagamentos"):

- a)** *Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, caso a Emissora não arque diretamente com o pagamento de tais despesas, e os recursos do Fundo de Despesas sejam insuficientes;*
- b)** *Pagamento da Remuneração dos CRI vencidos;*
- c)** *Pagamento da Remuneração dos CRI vincendos;*
- d)** *Pagamento da Amortização Programada dos CRI vencidos;*
- e)** *Pagamento da Amortização Programada dos CRI vincendos;*
- f)** *Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;*
- g)** *Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;*
- h)** *Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, caso nos Contratos de Compra e Venda esteja previsto uma comissão de venda, deverá ser liberado à Emissora, da parcela de sinal, o valor da comissão equivalente conforme indicado no Relatório do Servicer ("Parcela de Sinal"). Caso o valor da comissão não seja integralmente pago através da Parcela do Sinal haverá o abatimento na parcela subsequente, limitado ao valor de comissão referente à respectiva venda indicado no Relatório do Servicer;*
- i)** *Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, nas demais parcelas de pagamento, deverá ser liberado à Emissora o equivalente a 4% (quatro por cento) do valor da respectiva parcela para o pagamento dos tributos conforme Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 4.591/64;*

- j) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Obras, caso este seja inferior ao Valor Máximo do Fundo de Obras; e*
- k) Realização de uma Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.*

4.20.1.1. *Tais recursos, enquanto não utilizados para os referidos fins, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.*

4.20.1.2. *A Securitizadora realizará a verificação da Conta do Patrimônio Separado na Data de Verificação, sendo que, caso os recursos relativos aos Recebíveis movimentados na Conta do Patrimônio Separado tenham sido inferiores ao montante necessário para o pagamento das obrigações previstas neste Instrumento de Emissão, a Securitizadora comunicará a Emissora para que esta realize, sob pena de descumprimento deste instrumento e caracterização de Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, a complementação do valor necessário para que seja atingido o montante de recursos necessário ao pagamento da respectiva parcela da Nota Comercial de que tratar a comunicação enviada pela Securitizadora.*

4.21. Encargos Moratórios

4.21.1. *Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de Notas Comerciais, os débitos em atraso, vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"). Todos os valores recebidos a título de Encargos Moratórios serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos e rateados entre os Titulares dos CRI, observada sua respectiva participação no Valor Total da Emissão.*

4.22. Imunidade dos Titulares de Notas Comerciais

4.22.1. *Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura deste Instrumento de Emissão, sobre a Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito deste Instrumento de Emissão, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em norma legal ou regulamentar, são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Instrumento de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Credora no âmbito deste Instrumento de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Credora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso a modificação na legislação vigente impacte a tributação pessoal da Credora ou de quaisquer terceiros, como os Titulares dos CRI, sem correlação direta com a presente Emissão, à Emissora não será imputado qualquer ônus adicional.*

4.23. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.23.1. *Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.12.2 acima, o não comparecimento do titular de Notas Comerciais para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas neste Instrumento de Emissão, não lhe dará direito ao recebimento adicional da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.*

5. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Eventos de Vencimento Antecipado

5.1.1. Observado o disposto a seguir, a Credora poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes deste Instrumento de Emissão ("Vencimento Antecipado"), na ocorrência de qualquer um dos eventos listados nesta Cláusula 5.1.1 ("Evento(s) de Vencimento Antecipado"), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, devendo a Credora convocar, nos termos do Termo de Securitização, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar acerca da não ocorrência do Vencimento Antecipado:

- i) não pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias devidas no âmbito destas Notas Comerciais, nas datas aqui previstas e dos demais Documentos da Operação, nas datas previstas nos respectivos instrumentos, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data do não pagamento;*
- ii) insolvência, pedido de aut falência, falência não elidida ou contestado no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, conforme aplicável, e/ou de quaisquer sociedades por elas controladas, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.404/76" ou "Lei das Sociedades por Ações" e "Controladas", respectivamente), direta ou indiretamente, ou qualquer procedimento de insolvência análogo que venha a ser criado por lei, desde que não elidido no prazo legal que vier a ser criado no âmbito de referida lei;*
- iii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emissora, conforme aplicável, e/ou por suas Controladas, direta ou indiretamente, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, conforme aplicável, por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;*
- iv) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, conforme aplicável, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;*
- v) realização dos seguintes atos pela Emissora, com relação às Notas Comerciais, aos demais Documentos da Operação ou documentos relacionados à Emissão e aos CRI, ou aos direitos a*

estes inerentes, em desconformidade com o previsto nestes contrato: cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer ônus, assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus");

- vi)** *decisão em primeira instância prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade destas Notas Comerciais e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação ou documento relacionado à Emissão e aos CRI, ou de quaisquer de suas disposições;*
- vii)** *vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de suas Controladas e de sua controladora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ("Controladora" ou quando houver mais de uma, as "Controladoras"), caso aplicável, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;*
- viii)** *redução do capital social da Emissora e/ou concessão de mútuo a Controladas e Controladoras da Emissora, exceto **(a)** nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, ou **(b)** se previamente aprovado pela Credora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;*
- ix)** *prática, pela Emissora de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, estas Notas Comerciais ou qualquer outro Documento da Operação ou vinculado aos CRI ou qualquer de suas disposições;*

- x)** *caso este Instrumento de Emissão seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, se este Instrumento de Emissão e/ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexecutável, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão administrativa, judicial ou arbitral;*
- xi)** *aplicação dos recursos oriundos das Notas Comerciais em destinação diversa da Destinação dos Recursos, sem prejuízo de imposição de penalidades pela CVM;*
- xii)** *abandono total ou paralisação total das atividades da Emissora, conforme aplicável e/ou de quaisquer de suas Controladoras ou Controladas por prazo superior a 7 (sete) dias corridos, exceto no caso de caso fortuito ou força maior, desde que o prazo de paralisação das atividades da Emissora não exceda 30 (trinta) dias corridos;*
- xiii)** *não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos e prazos de cura estabelecidos neste instrumento e no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;*
- xiv)** *caso não seja realizada a recomposição do Fundo de Despesas, Fundo de Reserva ou do Fundo de Obras, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição em até 3 (três) Dias Úteis contados de comunicação enviada pela Securitizadora nesse sentido;*
- xv)** *caso os CRI tenham seu registro suspenso perante a B3 e tal suspensão não seja revertida pela Emissora no prazo de até 1 (um) Dia Útil sendo o registro cancelado perante a B3;*
- xvi)** *protesto de títulos contra a Emissora e/ou as suas sociedades Controladas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis, o que for menor, a Emissora e/ou as Controladas comprovarem que **(a)** o protesto foi suspenso, cancelado ou sustado por decisão judicial; ou **(b)** foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;*
- xvii)** *descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Instrumento de Emissão, que **(a)** não seja devidamente sanada no prazo de cura específico aplicável àquela obrigação; ou **(b)** em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de comunicação enviada pela*

Credora referente ao descumprimento;

- xviii)** *caso as declarações prestadas pela Emissora, conforme aplicável, neste Instrumento de Emissão e/ou nos demais documentos relacionados aos CRI sejam declaradas falsas, enganosas, incorretas, incompletas, inconsistentes ou insuficientes, na data em que foram prestadas;*
- xix)** *mora ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, que não sejam sanados nos prazos de cura previstos nos respectivos contratos;*
- xx)** *existência e não cumprimento de decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recurso contra a Emissora e/ou quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;*
- xxi)** *alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora, salvo se com expressa prévia anuência da Credora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;*
- xxii)** *não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, dispensas, inclusive as ambientais necessárias à manutenção das atividades desenvolvidas pela Emissora, incluindo eventual necessidade de renovação dos alvarás de construção do Empreendimento Alvo, conforme aplicável, exceto (a) no que se referir às licenças e/ou às aprovações em processo de renovação tempestiva e/ou que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade (caso aplicável) ou caso a Emissora comprove que, em decorrência de tal questionamento e enquanto este perdurar, a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização não será exigida; ou (b) se a Emissora comprovarem a existência de provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, em qualquer uma das hipóteses acima autorizando a*

continuidade das respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

xxiii) *condenação em primeira instância da Emissora, de suas Controladas e Controladores, administradores e/ou sócios, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas no Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 ("Decreto nº 8.420/15"), no US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e no UK Bribery Act (conjuntamente, as "Leis Anticorrupção"), conforme aplicáveis;*

xxiv) *caso seja evidenciado, a qualquer tempo, que a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas e Controladores e administradores e/ou sócias, participou ou praticou quaisquer dos atos descritos nos itens acima, e seus esclarecimentos não sejam satisfatórios e consideráveis à Securitizadora; ou caso haja qualquer menção pública, em todo e qualquer meio de comunicação, da Emissora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou administradores que indique ou insinue a participação ou a prática dos atos descritos acima e seus esclarecimentos não sejam satisfatórios à Securitizadora;*

xxv) *inquérito instaurado por autoridade competente a fim de apurar violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, pela Emissora;*

xxvi) *celebração de contratos de mútuo, empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias pela Emissora, com seus sócios diretos ou indiretos, e/ou com pessoas físicas ou jurídicas componentes do grupo econômico a que pertença a Emissora e/ou qualquer de seus administradores, com exceção de mútuos ou empréstimos concedidos por sócios e/ou terceiros à Emissora;*

xxvii) *questionamento judicial prejudicial aos direitos da Credora, por qualquer pessoa não mencionada no item (ii) acima, anulando parcialmente, questionando a validade de cláusulas ou revisando parcialmente os termos e condições deste Instrumento de Emissão, desde que tal questionamento não tenha sido elidido no prazo de 10 (dez) dias corridos;*

- xxviii)** desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte **(a)** na incapacidade da Emissora de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete a capacidade de pagamento, pela Emissora, de suas obrigações relativas a este Instrumento de Emissão e/ou **(b)** na efetiva perda, pela Emissora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
- xxix)** inclusão, em acordo societário ou contrato social da Emissora, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes deste Instrumento de Emissão;
- xxx)** alteração do controle direto ou indireto da Emissora, conforme aplicável, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto nos casos em que tenha sido obtida expressa e prévia anuência da Credora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- xxxi)** fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora, conforme aplicável, que implique mudança de controle, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, da Emissora, exceto **(a)** no caso de incorporação pela Emissora de qualquer Controlada; **(b)** no caso de criação de subsidiárias e filial, pela Emissora; ou **(c)** tenha sido obtida expressa e prévia anuência do Credor, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- xxxii)** descumprimento, pela Emissora, da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, exceto nos casos em que o referido descumprimento esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- xxxiii)** salvo nos eventos de força maior (e desde que comunicados e comprovados à Empresa de Engenharia Independente em até 5 (cinco) dias corridos e devidamente validados pela última), se, em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados do fim das obras do Empreendimento Alvo, ou até 01 de março de 2026, o que ocorrer primeiro, não for obtido o documento de conclusão das obras do Empreendimento Alvo, emitido pelas autoridades competentes;

xxxiv) atraso nas obras do Empreendimento Alvo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos em relação ao cronograma físico-financeiro atualizado das obras do Empreendimento Alvo, salvo nos eventos de força maior, desde que comunicados e comprovados à Empresa de Engenharia Independente em até 5 (cinco) dias corridos e devidamente validados pela última;

xxxv) utilização, pela Emissora, das disposições contidas na Lei nº 13.786 de 27 de dezembro de 2018 para resolução de qualquer contrato de compra e venda, ou contrato equivalente, utilizado para comercialização de unidade imobiliária existente no âmbito da Emissão; e

xxxvi) realização de novas vendas ou alterar as condições já existentes em contratos formalizados estabelecendo a comercialização de qualquer Unidade, tendo como pagamento da totalidade ou parcela do seu valor uma dação imobiliária e/ou permuta.

5.1.2. A Emissora se obriga a comunicar por escrito a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI imediatamente, a respeito da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula acima.

5.1.3. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado a Securitizadora deverá, tão logo ciente, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar acerca da não realização do Vencimento Antecipado, de forma que a não realização do Vencimento Antecipado deverá ser aprovada por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Fica desde logo estabelecido que será considerado antecipada e automaticamente vencido os CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por falta de quórum em primeira e segunda convocação; ou **(ii)** da inexistência de quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

5.1.4. Em caso de ocorrência do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula acima, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI acrescidos da Remuneração, tributos, Encargos Moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado previstos neste ~~Instrumento~~ de Emissão e no Termo de Securitização e/ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

5.1.5. *Na hipótese de ocorrência do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Emissora pagará o montante de que trata a Cláusula 5.1.4., acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais a ser enviada pela Credora à Emissora nos termos da Cláusula 10.1 deste Instrumento de Emissão.*

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

6.1. *Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Instrumento de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora obriga-se a:*

- (i)** *realizar o registro do: (a) presente Instrumento de Emissão; (b) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (c) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Emissora, bem como a respectiva apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos respectivos registros, nos termos e prazos indicados neste Instrumento de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;*
- (ii)** *após o cumprimento da condição suspensiva estabelecida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, realizar o protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóvel da comarca dos Imóveis e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da Emissora, sendo certo que o registro aqui mencionado deve ser realizado no prazo indicado do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Após o registro, a Emissora deverá apresentar o respectivo registro à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;*
- (iii)** *realizar o arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societárias), na JUCESP, no prazo indicado no Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societárias;*
- (iv)** *fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI a partir da data de emissão dos CRI:*
 - (a)** *até o dia 30 de abril de cada ano, cópia das demonstrações financeiras completas da*

Emissora, conforme aplicável, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente;

*(b) trimestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente posterior ao encerramento de cada trimestre, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes ao **Anexo VII** ao presente Instrumento de Emissão;*

*(c) bimestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente posterior ao encerramento de cada bimestre, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu contrato social, atestando a correta identificação dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do relatório do Servicer conforme indicado no Contrato de Cessão Fiduciária, bem como situação de cada um dos Recebíveis, conforme lista atualizada apresentada pelo Servicer contratado, conforme **Anexo XII** deste instrumento;*

(d) bimestralmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, a tabela de vendas utilizada pela Devedora para comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo;

(e) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência ou ciência inequívoca;

(f) informações sobre qualquer efeito adverso prejudicial e relevante na situação (econômica, financeira, operacional, comercial, regulatória, jurídica ou reputacional) da Emissora, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, nos poderes ou na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Emissora de cumprir pontualmente quaisquer de suas obrigações nos termos deste Instrumento de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, conforme aplicável;

(v) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens, inclusive ambientais, trabalhistas e previdenciárias aplicáveis e relevantes ao exercício das suas atividades, especialmente, mas não se limitando, à Legislação Anticorrupção;

- (vi) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência deste Instrumento de Emissão, as declarações e garantias apresentadas neste Instrumento de Emissão, no que for aplicável;*
- (vii) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que for solicitado;*
- (viii) garantir nesta data e durante toda a vigência dos CRI, que qualquer das declarações prestadas no âmbito da Oferta não sejam falsas, incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, sendo certo se comprometem a informar eventual inconsistência à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tal inconsistência for identificada;*
- (ix) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, bem como não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, ou de qualquer forma infringir direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental"), bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Securitizadora, sempre que por esta razoavelmente solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva solicitação, ou em prazo regulamentar inferior eventualmente requerido à Securitizadora por autoridade competente;*
- (x) envidar os melhores esforços para que seus clientes, prestadores de serviço e fornecedores adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;*
- (xi) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da celebração deste Instrumento de Emissão;*
- (xii) utilizar os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais exclusivamente em atividades*

lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades e de acordo com o previsto na Cláusula 3.4, acima;

- (xiii) aplicar e fazer com que os recursos decorrentes desta Emissão sejam aplicados exclusivamente de acordo com os termos previstos na Cláusula 3.4. acima;*
- (xiv) manter, durante todo o período de vigência dos CRI, o Instrumento de Emissão sempre válido e vigente;*
- (xv) comunicar sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;*
- (xvi) disponibilizar para a Securitizadora a procuração acima mencionada devidamente renovada nos mesmos termos e condições, até 10 (dez) Dias Úteis antes do respectivo vencimento, sempre que necessário, inclusive, caso, por qualquer motivo, a procuração torne-se parcial ou integralmente inválida, sob pena de declaração de Evento de Vencimento Antecipado; e após solicitação nesse sentido pela Securitizadora, entregar um instrumento de procuração, e, conforme venha a ser exigido, sempre que necessário para assegurar que a Securitizadora (ou qualquer sucessor) disponha dos poderes exigidos para praticar os atos e exercer os direitos aqui previstos;*
- (xvii) fornecer à Empresa de Engenharia Independente todas as informações e acessos necessários para que a Empresa de Engenharia Independente possa desempenhar suas funções previstas neste instrumento;*
- (xviii) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciária e ao Servicer contratado, todos os Contratos de Compra e Venda, objeto dos Recebíveis, juntamente com a documentação de crédito dos adquirentes (documentos pessoais, comprovantes de endereço e comprovantes de renda);*

- (xix)** fornecer à Securitizadora e Empresa de Engenharia Independente, todos os contratos de prestação de serviços e/ou demais contratos firmados que guardem relação direta ou indireta com o Empreendimento Alvo, p. ex.: construção, marketing, corretagem, arquitetos, calculista, divulgadores, fornecedores relevantes de materiais para obra; sendo que nenhum destes contratos poderá sofrer alteração sem prévia comunicação e anuência dos Titulares dos CRI;
- (xx)** fornecer todos os projetos executivos aprovados e/ou em fase de aprovação relacionado ao Empreendimento Alvo;
- (xxi)** fornecer para a Securitizadora e o Servicer acesso para visualização de todas as contas bancárias de titularidade da Emissora, do banco de dados e sistemas da Emissora, inclusive sistema Sienge ou similar, de modo a conciliar as informações sobre os Recebíveis e demais verificações, o qual deverá ser providenciado em até 2 (dois) Dias Úteis da referida solicitação;
- (xxii)** apresentar e/ou alinhar com a Empresa de Engenharia Independente os requisitos mínimos para realização da vistoria técnica na obra, sempre que solicitado por ela, sendo:
- a.** Projeto Legal Aprovado;
 - b.** Projetos Executivos (Movimentação de Terra, Fundação, Estrutura, Alvenaria, Instalações e Esquadrias);
 - c.** Orçamento Executivo no nível dos insumos;
 - d.** Planejamento Operacional de Obra;
 - e.** Planejamento de Compras;
 - f.** Memorial Descritivo Executivo;
 - g.** Método de Verificação de Qualidade Serviços;
 - h.** Checklist de entrega das áreas; e
 - i.** Contratos, Propostas e Cotações de compra.
- (xxiii)** atender a seguinte tabela, que define a quantidade acumulada mínima dos imóveis entregues em garantia à Emissão a serem vendidos no empreendimento, até o término de cada semestre, da efetiva regularização do Empreendimento Alvo junto à prefeitura municipal competente, observando que eventuais distratos ocorridos em um determinado trimestre deverão ser compensados com novas vendas até o semestre imediatamente seguinte, de tal forma a garantir as vendas mínimas líquidas conforme disposto no quadro abaixo" ("Curva de Vendas"):

<i>Período</i>	<i>1º semestre 2026</i>	<i>2º semestre 2026</i>	<i>1º semestre 2027</i>	<i>2º semestre 2027</i>	<i>1º semestre 2028</i>
<i>Vendas acumuladas</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>

7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

7.1. *A Emissora, neste ato, declaram e garantem à Credora, na data da assinatura deste Instrumento de Emissão, que:*

i) é sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis brasileiras;

ii) está devidamente autorizada e obtivera todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Instrumento de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto, conforme aplicáveis;

iii) os representantes legais, conforme aplicável que assinam este Instrumento de Emissão, têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui previstas e, sendo que os mandatários têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

iv) este Instrumento de Emissão e as obrigações previstas em cada documento constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

v) é plenamente capazes para cumprir todas as obrigações previstas neste Instrumento de Emissão;

vi) exceto pelas Atas de Aprovação Societária, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, licença, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento deste

Instrumento de Emissão;

vii) a celebração, os termos e condições deste Instrumento de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão e da Oferta **(a)** não infringem o estatuto social ou outros documentos societários da Emissora, conforme aplicável; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, bem como qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora; **(c)** não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer ativo da Emissora; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora esteja sujeita; e **(f)** não infringem qualquer dispositivo legal, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora;

viii) conduz, assim como suas respectivas Controladoras (ou grupo de controle), Controladas e sociedades coligadas, seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis, e está, assim como suas Controladoras (ou grupo de controle), Controladas e sociedades coligadas, devidamente qualificadas e/ou registradas para o exercício de suas respectivas atividades;

ix) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Instrumento de Emissão e declara que não ocorreu nenhum Evento de Vencimento Antecipado;

x) não omitiram qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora;

xi) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Instrumento de Emissão e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

xii) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Instrumento de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

xiii) as discussões sobre o objeto deste Instrumento de Emissão foram feitas, conduzidas e

implementadas por sua livre iniciativa;

xiv) *é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;*

xv) *foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Instrumento de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;*

xvi) *têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração que foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;*

xvii) *os documentos e informações fornecidos pela Emissora à Credora são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, está atualizada até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Notas Comerciais;*

xviii) *as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 2022 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, apresentando, inclusive, a análise com relação a todos os passivos existentes em nome da Emissora;*

xix) *além da Legislação Socioambiental, das Leis Anticorrupção e a legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando à legislação brasileira anticorrupção, contra a lavagem de dinheiro, , as quais são tratadas nos itens (xxv) e (xxvi), desta Cláusula, respectivamente, cumpre, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que **(a)** estejam sendo discutidas em boa-fé judicial ou administrativamente e/ou **(b)** tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade;*

xx) *até a presente data, prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, bem como está em dia com o pagamento de todas as suas*

respectivas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente;

xxi) *mantem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao regular desenvolvimento das atividades do seu objeto social, exceto caso (a) esteja em processo de regular renovação; (b) esteja sendo discutidas em boa-fé judicial ou administrativamente, desde que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade (caso aplicável) ou (c) se a Emissora comprovar a existência de provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, em qualquer uma das hipóteses acima autorizando a continuidade das respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;*

xxii) *inexiste, em relação à Emissora e/ou contra as suas Afiliadas, Controladas e Controladoras, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste item, (1) que possa causar qualquer alteração adversa e de forma relevante e direta nos negócios, nas condições econômicas, financeiras, operacionais (incluindo performance ou ativos) ou reputacionais da Emissora; a ocorrência de eventos políticos, conjunturais econômicos e/ou financeiros, no Brasil ou no exterior, inclusive situações especiais de mercado e/ou financeiros, no Brasil ou no exterior, inclusive situações especiais de mercado e/ou no setor de atuação da Emissora que tenham impacto negativo e relevante direto na situação econômica, financeira ou operacional da Emissora e/ou da ou (evento que impacte negativamente o cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento de Emissão; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Instrumento de Emissão;*

xxiii) *os recursos obtidos pela Emissora com a Emissão serão aplicados exclusivamente conforme a Destinação dos Recursos, nos termos deste Instrumento de Emissão;*

xxiv) *inexiste, em relação à Emissora, qualquer medida judicial ou extrajudicial ou arbitral que possa trazer, conforme o caso, implicações às Notas Comerciais ou ao Instrumento de Emissão, incluindo, mas não se limitando, as que tratam (a) da revisão dos termos, condições, estrutura e cronograma de pagamentos estabelecidos neste Instrumento de Emissão; (b) da rescisão, anulação ou nulidade deste Instrumento de Emissão; ou (c) de qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno*

exercício, pela Credora, dos direitos e prerrogativas relativos às Notas Comerciais;

xxv) *respeitam e respeitarão, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a Legislação Socioambiental, direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes;*

xxvi) *não obstante ao item (xix) acima, a Emissora está cumprindo irrestritamente com o disposto na Legislação Socioambiental, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;*

xxvii) *a utilização, pela Emissora, dos recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental;*

xxviii) *está em dia com suas obrigações de natureza tributária, previdenciária, trabalhista e social, especialmente as normas referentes à saúde e segurança ocupacional, exceto nos casos em que referido descumprimento esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;*

xxix) *inexiste, com relação à Emissora, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial ou ainda, de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;*

xxx) *até a presente data, nem a Emissora, nem as suas respectivas Afiliadas e nenhuma das pessoas naturais agindo na qualidade de seus representantes, incluindo mas não se limitando a gerentes, conselheiros, diretores e empregados (a) usam os seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) realizam qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) violam quaisquer Leis Anticorrupção; ou (d) realizam qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal (conjuntamente, "Condutas Indevidas");*

xxxii) não foi, nem seus sócios, administradores e diretores, foram condenados, cumprem penalidade ou está impedido de exercer atividades em decorrência de atos lesivos contra a administração pública, por atos de improbidade administrativa, por atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, por ilícitos concorrenciais, por crimes contra a administração pública, por crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou por qualquer conduta considerada corrupta pela legislação nacional e estrangeira, nos termos das Leis Anticorrupção;

xxxiii) observam, cumprem e fazem com que suas respectivas Afiliadas, Controladas e Controladoras e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violaram, violam ou violarão as suas disposições, nem permitirão, autorizarão ou ignorarão tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência deste Instrumento de Emissão, bem como se abstêm de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

xxxiv) não existem, entre seus sócios, administradores, diretores, funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seus respectivos nomes, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionadas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto do presente Instrumento de Emissão;

xxxv) entende que qualquer Unidade, que seja objeto de mais de um contrato de venda vigente num mesmo período, está passível de ação nas esferas cíveis e penais, principalmente pela desconfiguração da boa-fé no negócio realizado e pela tipificação de estelionato nos termos do artigo 171 do Código Penal;

xxxvi) adota programas de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420/15, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção;

xxxvi) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com essas leis;

xxxvii) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção;

xxxviii) manterá seus livros e registros contábeis adequados, onde serão detalhadas todas as despesas relacionadas ao cumprimento da presente Instrumento de Emissão;

xxxix) monitora suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos na Data de Emissão;

xl) monitora seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito aos impactos ambientais, legislações sociais e trabalhistas, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como verificar a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil;

xli) não têm conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que possa afetar a Emissão ou os negócios da Emissora;

xlii) as declarações aqui prestadas são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato, para fazer com que as declarações prestadas sejam enganosas ou incompletas;

xliii) prestará, sempre que solicitado pela Credora, todas as informações e fornecer todos os documentos a que a Emissora está obrigada, na forma dos Documentos da Operação, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de atendimento das obrigações da Credora perante os investidores dos CRI e perante a CVM, sob pena de arcar com multa regulatória eventualmente aplicada pela CVM e/ou de ressarcir a Credora e/ou o Patrimônio Separado, conforme o caso, em decorrência do não atendimento das obrigações por parte da Credora, desde que comprovadamente causado por culpa

direta da Emissora, neste sentido;

xliv) *zelará pela existência e integridade dos Créditos Imobiliários e das Garantias, mantendo-os livres e desembaraços de quaisquer Ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos, exceto pelos indicados nos Documentos da Operação, bem como emitir declaração semestral, para fins de comprovação da manutenção da existência e integridade dos Créditos Imobiliários e das Garantias;*

xliv) *disponibilizará à Credora as vias dos documentos vinculados à Emissão, devidamente assinados e registrados, conforme o caso, para fins de arquivamento pela Credora, na forma exigida pela CVM;*

xlvi) *declara que tem conhecimento e concorda, expressamente, que os Documentos da Operação poderão ser disponibilizados aos investidores dos CRI;*

xlvi) *as informações prestadas para fins do presente instrumento, bem como para fins de constituição das Garantias, são verdadeiras completas, consistentes e não induzem os investidores dos CRI a erro;*

xlvi) *a Emissora está apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118")*, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução incluindo (a) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e; (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão de Notas Comerciais; e**

xliv) *Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas 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 aqui descrita deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.*

8. DESPESAS, FUNDO DE DESPESAS, FUNDO DE OBRAS E FUNDO DE RESERVA

8.1. Despesas

8.1.1. Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado, a emissão das Notas Comerciais e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas previstas no **Anexo V** que serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou diretamente pela Emissora, e na sua insuficiência, a Credora deverá observar o disposto na cláusula 8.1.2. abaixo ("Despesas").

8.1.2. Fica a Securitizadora autorizada a deduzir do Preço de Integralização, o montante necessário para fins de pagamento ou reembolso do valor das Despesas que já sejam devidas quando do pagamento do Preço de Integralização, exceto quando o pagamento for devido diretamente pela Emissora. Em relação às demais despesas recorrentes que não forem objeto de abatimento do Preço de Integralização, tais despesas serão arcadas: **(i)** prioritariamente com recursos do Fundo de Despesas; **(ii)** com recursos da Cascata de Pagamentos; ou **(iii)** caso tais recursos sejam insuficientes para o pagamento de tais despesas, com recursos próprios da Emissora, ficando, neste caso, a Emissora obrigada a aportar, na Conta do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comunicação neste sentido, o montante equivalente ao que valor que foi utilizado, pela Securitizadora, para arcar com o pagamento de tais despesas, sendo certo que em eventual atraso incidirá multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados pro rata die.

8.1.3. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviços da emissão dos CRI, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas no **Anexo V**, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

8.1.4. O custo de administração e as Despesas continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora e/ou dos respectivos prestadores de serviços.

8.2. Fundo de Despesas

8.2.1. A Emissora autoriza que, na Data de Integralização, seja retido do Preço de Integralização dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, seja retido do Preço de Integralização dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, conforme estabelecido na cláusula 4.9.6.2 acima, o montante de **R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)** para constituição de um fundo de despesas ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para direcionamento ao Fundo de Despesas, para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão dos CRI ("Fundo de Despesas") e que, na Data de Integralização dos CRI da 6ª Série, conforme estabelecido na cláusula 4.9.6.4 acima, o montante de **R\$ 92.037,00 (noventa e dois mil e trinta e oito)**. A Securitizadora deverá verificar após o pagamento das despesas do mês corrente, se os valores do Fundo de Despesas correspondem ao fluxo de despesas para o mês subsequente, sendo que, caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior ao valor provisionado para o pagamento das despesas recorrentes referentes ao mês subsequente ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas") o referido Fundo de Despesas deverá ser recomposto prioritariamente nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos suficientes para constatação do Valor Mínimo Fundo de Despesas e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Emissora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

8.2.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.2.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora irá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.

8.2.4. O aporte de recursos, quando devido, será realizado na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI.

8.2.5. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a

salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das Despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Credora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independente da realização/aprovação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

8.2.6. *Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI que tiverem aportado recursos, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio.*

8.2.7. *Conforme previsto no Termo de Securitização, caso não sejam aportados recursos e não seja possível realizar a compensação prevista acima, o Patrimônio Separado dos CRI poderá vir a ser liquidado.*

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

8.2.9. *Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos.*

8.2.10. *Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Credora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.*

8.2.11. *Após observada a quitação das Obrigações Garantidas a ser verificada pela Credora, esta deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento do termo de quitação dos CRI a ser emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, a Credora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Vencimento final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emissora, em conta a ser indicada por esta.*

8.3. Fundo de Reserva

8.3.1. A Emissora autoriza que, na primeira e última Data de Integralização dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, seja retido do Preço de Integralização dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries para fazer frente aos encargos e amortizações eventualmente devidas e não pagas, bem como eventuais Despesas devidas e não pagas, o montante de **R\$ 3.035.000,00 (três milhões, trinta e cinco mil reais)** e na primeira e última Data de Integralização dos CRI da 6ª Série, seja retido do Preço de Integralização dos CRI da 6ª Série para fazer frente aos encargos e amortizações eventualmente devidas e não pagas, bem como eventuais Despesas devidas e não pagas, o montante de **até R\$ 2.995.471,00 (dois milhões, novecentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e setenta e um reais)** ("Fundo de Reserva") em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder, após constituído, no mínimo, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente à próxima parcela da Remuneração dos CRI, considerando para o cálculo o último mês de apuração, conforme previsto no Termo de Securitização e calculado pela Credora ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").

8.3.2. Em cada Data de Verificação, caso seja verificado que o montante do Fundo de Reserva ultrapassa o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, os valores adicionais deverão ser automaticamente direcionados para o Fundo de Obras, devendo ser observada a Cascata de Pagamentos, até que o referido Fundo de Obras possua valor equivalente a **110%** (cento e dez por cento) do montante necessário para a finalização das obras do Empreendimento Alvo, conforme verificado pelos Relatórios de Medição (conforme definido abaixo) e controles emitidos pela Empresa de Engenharia Independente ("Valor Máximo do Fundo de Obras").

8.3.3. Caso em alguma verificação seja constatado que o sobejo do Fundo de Reserva, conforme indicado acima, é suficiente para enquadramento do Valor Máximo do Fundo de Obras, devendo ser observada a Cascata de Pagamentos, o eventual sobejo do referido Fundo de Obras deverá ser direcionado para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, observado o Valor Mínimo de Amortização, sendo certo que, nos termos da Cascata de Pagamentos, caso o recurso retorne para o Fundo de Reserva, deverá ser mantido até que seja realizada a nova apuração no mês subsequente.

8.3.4. A Emissora se obriga a manter o Valor Mínimo do Fundo de Reserva até o cumprimento integral

das Obrigações Garantidas, seja mediante retenção de recursos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis na Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cascata de Pagamentos, seja mediante aporte de recursos pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado em até 3 (três) Dias Úteis da comunicação pela Credora neste sentido. A verificação dos valores depositados no Fundo de Reserva deverá ser realizada na Data de Verificação e eventual insuficiência de recursos deverá ser complementada pela Emissora. Para fins desta Cláusula, entende-se por mês de apuração o mês civil da respectiva Data de Verificação.

8.3.4.1. *Na hipótese da reconstituição do Fundo de Reserva não ocorrer nos termos indicados nas cláusulas 8.3.3. e 8.3.4. acima, a Securitizadora deverá utilizar o Fundo de Obras na Conta do Patrimônio Separado para pagamento da parcela da Remuneração dos CRI devida no período de apuração, limitado ao montante acumulado repassado ao Fundo de Obras, à título de sobejo, conforme cláusula 8.4.1. abaixo.*

8.3.4.2. *Caso seja utilizado recurso do Fundo de Obras para arcar com os juros do período de apuração, nos termos indicados na cláusula 8.3.4.1. acima, fica a Emissora obrigada, de forma solidária, a reconstituir o Fundo de Obras no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da comunicação emitida pela Credora neste sentido, incidindo Encargos Moratórios desde a data da constatação do inadimplemento da obrigação indicada na cláusula 8.3.3. acima.*

8.3.5. *Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Credora nos termos desta Cláusula serão finais e vinculativos à Emissora.*

8.3.6. *Após observada a quitação das Obrigações Garantidas a ser verificada pela Credora, esta deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento do termo de quitação dos CRI a ser emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, no âmbito do CRI, liberar para a Emissora, na Conta de Livre Movimentação, eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos.*

8.4. Fundo de Obras

8.4.1. *Após as retenções indicadas na cláusula 4.9.6.2 acima, as Partes concordam em constituir, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de recursos que será constituído com recursos advindos da integralização das Notas Comerciais, e por eventual sobejo do Fundo de Reserva, nos termos deste*

Instrumento de Emissão, para fazer frente aos custos das obras do Empreendimento Alvo ("Fundo de Obras").

8.4.2. *O Fundo de Obras será constituído na Conta do Patrimônio Separado, com os recursos oriundos do Preço de Integralização. Conforme ocorrerem as integralizações dos CRI, e, por consequência a integralização das Notas Comerciais, a Emissora desde já autoriza a Securitizadora a realizar as retenções estabelecidas na Cascata de Pagamentos, até o Valor Máximo do Fundo de Obras.*

8.4.3. *Em complemento à emissão dos Relatórios de Medição, a Empresa de Engenharia Independente deverá emitir, no mínimo trimestralmente, um novo relatório de projeção de custos e prazo, sendo certo que este novo valor deverá ser atualizado para fins de cálculo do Valor Máximo do Fundo de Obras. A Empresa de Engenharia Independente deverá atualizar o planejamento operacional, inserindo as informações dos serviços executados e reprogramando as atividades a serem executadas, sendo possível identificar o caminho crítico de execução da obra e o prazo previsto para término.*

8.4.3.1. *O referido relatório deverá conter, no mínimo, as informações elencadas abaixo:*

- (i)** *Cronograma físico projetado.*
- (ii)** *Cronograma financeiro projetado.*
- (iii)** *Custo de obra e prazo de obra a incorrer.*
- (iv)** *Comparativos entre o orçamento base de obra e o orçamento reprojetoado; e*
- (v)** *Comparativos entre o cronograma físico e financeiro base e a reprojetoado.*

8.4.3.2. *Caso a Empresa de Engenharia Independente indique comprovados desvios nas obras do Empreendimento Alvo, atestando atrasos acima dos valores estabelecidos no início da operação, que possam acarretar: **(i)** o descumprimento do prazo para entrega das obras do Empreendimento Alvo; e/ou **(ii)** que possam comprometer a finalização da obra pela falta de recursos disponíveis no limite de crédito desta operação; esta deverá notificar as partes, em até 2 (dois) dias a contar da apuração, bem como indicar no relatório de projeção de custos e prazo subsequente, acerca de tal evento.*

8.4.4. *Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados conforme Destinação dos Recursos.*

8.4.5. Condições Precedentes Para as Demais Liberações do Fundo de Obras

8.4.5.1. Os recursos objeto do Fundo de Obras, serão liberados, na Conta de Livre Movimentação, desde que a Emissora comprove à Securitizadora o cumprimento das seguintes condições precedentes, de forma integral e cumulativa ("Demais Condições Precedentes Liberação Fundo de Obras" e em conjunto com as Condições Precedentes, denominadas simplesmente como "Condições Precedentes Fundo de Obras"), salvo pelo disposto na Cláusula 4.9.9. acima:

i) O cumprimento da integralidade das Condições Precedentes, conforme tempestivamente aplicáveis;

ii) Entrega do Relatório de Medição, com no máximo 1 (um) mês de defasagem, abordando a vistoria técnica da obra do Empreendimento Alvo indicando: **(a)** o mapeamento dos serviços executados e estoque de materiais, apurando os matérias pendentes de recebimento, tendo como base as Chamadas de Capital realizadas anteriormente; **(b)** medição dos avanços dos serviços segundo o cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Alvo desde a última medição; **(c)** identificação de eventuais não conformidades dos itens de segurança, qualidade e capacidade de gestão e documentação; e **(d)** o descasamento do cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Alvo no período; e

iii) Comprovação de que o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras estão enquadrados, já considerando a liberação pretendida.

8.4.5.2. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Credora, a Empresa de Engenharia Independente contratada poderá ser substituída por outras empresas especializadas, de escolha da Credora, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

8.4.5.3. A Credora poderá solicitar à Emissora, a qualquer momento, mediante comunicação por escrito, informações sobre a Destinação dos Recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Credora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

8.4.5.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras,

estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

8.4.5.5. *A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Empresa de Engenharia Independente a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Alvo no Relatório de Medição.*

8.4.5.6. *Contratação de terceiros para gestão das obras do Empreendimento Alvo. Será facultado à Securitizadora, a seu exclusivo critério, desde que aprovado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de administrar, gerir os custos e a engenharia, ou mesmo a própria obra do Empreendimento Alvo, a ser pago, às expensas da Devedora.*

8.4.5.6.1. *Na hipótese acima, a Devedora se obriga a cooperar com o regular exercício das atividades de administração, prestando todas as informações, acessos e documentos que eventualmente lhe sejam solicitados*

9. RESPONSABILIDADE DA EMISSORA

9.1. Compromisso de Manter a Credora Indene de Responsabilidade

9.1.1. *A partir da data de assinatura deste instrumento, a Emissora responderá perante a Credora pela existência integral dos Créditos Imobiliários, assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização, de forma que se obriga a indenizar e manter a Credora indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta (inclusive por pleitos originados por investidores das Notas Comerciais ou do CRI, excluídos lucros cessantes e danos indiretos) sofridos pela Credora originados de ou relacionados a: **(a)** falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação; **(b)** demandas, ações ou processos promovidos pela Emissora ou suas partes relacionadas para discutir a existência, validade ou exequibilidade dos Créditos Imobiliários, desde que o objeto das demandas, ações ou processos não sejam decorrentes da ação ou omissão de qualquer tipo atribuível por culpa ou dolo da Credora; **(c)** este instrumento, em caso de discussão judicial quanto à existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, seja ela promovida pela Emissora ou por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, das Notas Comerciais; e/ou **(d)** demandas ou reclamações judiciais ou administrativas*

promovidas pela Emissora que envolvam o pagamento dos Créditos Imobiliários. A Emissora se obriga, às suas expensas, a arcar com todas as despesas necessárias para defesa da Credora e do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas nesta Cláusula 9.1., incluindo contratação de advogado, honorários advocatícios, custas processuais, honorários de sucumbência, eventuais condenações judiciais e/ou extrajudiciais, e outras despesas relativas.

9.1.2. *O pagamento da indenização prevista acima deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de simples comunicação por escrito encaminhada pela Credora à Emissora, identificando a ocorrência do fato, sob pena de incidir multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die.*

9.1.3. *Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Emissora se obriga a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Credora contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos relacionadas a este instrumento ou aos Créditos Imobiliários.*

9.1.4. *Caso, a qualquer tempo, a legitimidade, existência, validade, eficácia e/ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, a Emissora se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Credora, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, correspondente ao saldo devedor devido aos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, assim como o pagamento de todas as despesas efetivamente incorridas e comprovadas pela Credora, dentre outras, nos termos dos Documentos da Operação.*

9.2. *O pagamento de quaisquer valores devidos nos termos deste instrumento não desonera ou exime a Emissora do pagamento de quaisquer outros valores devidos à Credora, nos termos dos demais Documentos da Operação.*

9.3. *A obrigação de indenização prevista na Cláusula 9.1.1., acima, abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes dos Documentos da Operação.*

9.3.1. A Emissora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula 9 no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula 9.1.1.

10. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS

10.1. Conforme previsto no artigo 47, parágrafo terceiro, da Lei nº 14.195/21, aplicar-se-á às assembleias de titulares de Notas Comerciais o disposto na Lei nº 6.404/76, sobre assembleia geral de debenturistas. Desta forma, nos termos do artigo 71 da Lei nº 6.404/76, os titulares das Notas Comerciais poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de Notas Comerciais a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei nº 6.404/76 ("Assembleia de Titulares de Notas Comerciais").

10.2. A Assembleia de Titulares de Notas Comerciais será realizada, obrigatoriamente, na sede da Emissora.

10.3. Convocação

10.3.1. A Assembleia de Titulares de Notas Comerciais poderá ser convocada pela Emissora, ou, ainda, pelos titulares de Notas Comerciais que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Notas Comerciais, observados os prazos constantes na legislação vigente no momento da convocação, nos termos do artigo 71, parágrafo primeiro, da Lei nº 6.404/76.

10.4. Instalação

10.4.1. A Assembleia de Titulares de Notas Comerciais se instalará, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 71, da Lei nº 6.404/76, em primeira convocação, com a presença de titulares de Notas Comerciais que representem metade, no mínimo, das Notas Comerciais em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.5. Comparecimento da Emissora

10.5.1. A presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia de Titulares de Notas

Comerciais é permitida.

10.6. Presidência

10.6.1. *A presidência da Assembleia de Titulares de Notas Comerciais caberá ao titular de Notas Comerciais, eleito na própria Assembleia de Titulares de Notas Comerciais, por maioria de votos dos presentes.*

10.7. Deliberação

10.7.1. *Observado o disposto na Cláusula 10.8., nas deliberações da Assembleia de Titulares de Notas Comerciais, a cada Nota Comercial caberá um voto. As deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por titulares de Notas Comerciais que representem a maioria dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), e em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado o disposto neste instrumento.*

10.8. Vinculação aos CRI

10.8.1. *Por força da vinculação aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar, em qualquer Assembleia de Titulares de Notas Comerciais convocada para deliberar sobre assuntos relativos às Notas Comerciais, conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme o Termo de Securitização.*

10.8.2. *Sem prejuízo do acima disposto, enquanto as Notas Comerciais pertencerem ao Patrimônio Separado, ficará dispensada a realização de Assembleia de Titulares de Notas Comerciais, uma vez que, em razão do acima disposto, este será integralmente, e para todos os fins, substituída pela respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI.*

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

11.1.1. *Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Instrumento de Emissão deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios*

físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, São Paulo/SP

CEP 04521-012

At.: Samir Mohamad Majzoub

E-mail: mohamad_incorporacao@outlook.com

(ii) Para a Credora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001 – São Paulo/SP

At.: Amanda Martins e Nathalia Machado

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

11.1.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou **(ii)** correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

11.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Instrumento de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

11.2. Divisibilidade

11.2.1. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

11.3. Sucessão

11.3.1. O presente Instrumento de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.4. Cessão pelas Partes

11.4.1. A Emissora e a Securitizadora não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Instrumento de Emissão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

11.5. Novação

11.5.1. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Instrumento de Emissão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

11.6. Vigor

11.6.1. Este Instrumento de Emissão entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que as Partes tenham cumprido todas as suas obrigações aqui previstas.

11.7. Cumulatividade

11.7.1. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Instrumento de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

11.8. Dias Úteis

11.8.1. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a

qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

11.9. Definições

11.9.1. *Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Instrumento de Emissão, terão o significado previsto no Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.*

10.9.1. *A presente Emissão faz parte de um negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante da operação estruturada de securitização dos Creditórios Imobiliários.*

11.10. Título Executivo Extrajudicial

11.10.1. *Este Instrumento de Emissão e as Notas Comerciais constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos II e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Instrumento de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Instrumento de Emissão.*

11.11. Proteção de Dados

11.11.1. *A Emissora consente/consentira, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.*

11.12. Liberdade Econômica

11.12.1. *As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração*

de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

11.13. Irrevogabilidade

11.13.1. *Este Instrumento de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.*

11.14. Legislação Aplicável

11.14.1. *Este Instrumento de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.*

11.15. Assinatura Digital

11.15.1. *As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Instrumento de Emissão e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Instrumento de Emissão tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.*

11.16. Foro

11.16.1. *Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Instrumento de Emissão, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.*

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Instrumento de Emissão de forma

exclusivamente digital, nos termos da Cláusula 11.15. acima, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Local e Data de assinatura do Instrumento de Emissão: São Paulo/SP, 12 de março de 2024.

*Local e Data de assinatura do Primeiro Aditamento ao Instrumento de Emissão: São Paulo, 26 de
março de 2025;*

*Local e Data de assinatura do Segundo Aditamento ao Instrumento de Emissão: São Paulo, 16 de
julho de 2025.*

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

ANEXO I

IMÓVEIS E EMPREENDIMENTO ALVO

IMÓVEIS LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIA	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSION A SEREM ALOCADOS NOS IMÓVEIS LASTRO	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSION PARA O IMÓVEIS LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS ÀS OBRAS DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSION DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
<i>Imóveis localizados na localizados na Rua Itororó, nº 74, lotes nºs 7, 8, 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, objeto das matrículas nºs 33.360, 79.616 e 80.058, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo</i>	<i>REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA. (CNPJ: 52.347.258/0001- 62)</i>	<i>Não</i>	<i>R\$ 40.800.000,00</i>	<i>100%</i>	<i>R\$ 0,00</i>	<i>Não</i>

ANEXO II

CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)								
IMÓVEIS LASTRO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados nos Imóveis Lastro (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		S	S	S	S	S	S	S
		2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027
		<i>R\$</i>	<i>R\$</i>	<i>R\$</i>	<i>R\$</i>	<i>R\$</i>	<i>R\$</i>	<i>R\$</i>
<i>Imóveis objeto das matrículas nºs 33.360, 79.616, 80.058 do</i>	40.800.000,00	<i>0</i>	<i>3.000.000</i>	<i>5.000.000</i>	<i>5.000.000</i>	<i>7.800.000</i>	<i>10.000.000</i>	<i>10.000.000</i>

15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itororó, nº 74, lotes nºs 7, 8, 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688- 060							
CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)							

IMÓVEIS LASTRO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados nos Imóveis Lastro (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		S	S	S	S	S	S	S
		2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027
		<i>R\$</i>	<i>R\$</i>	<i>R\$</i>	<i>R\$</i>	<i>R\$</i>	<i>R\$</i>	<i>R\$</i>
<i>Imóveis objeto das matrículas nºs 33.360, 79.616, 80.058 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo,</i>	40.800.000,00	<i>0</i>	<i>3.000.000</i>	<i>5.000.000</i>	<i>5.000.000</i>	<i>7.800.000</i>	<i>10.000.000</i>	<i>10.000.000</i>

Estado de São Paulo, na Rua Itororó, nº 74, lotes nºs 7, 8, 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688- 060							
---	--	--	--	--	--	--	--

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Nota Comercial em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO E DA REMUNERAÇÃO

Notas Comerciais da 1º, 2º, 3º, 4ª e 5ª

Notas Comerciais 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	12/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	14/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	14/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	12/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	14/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	13/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	14/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	14/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	13/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	14/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	14/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	14/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	14/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	14/05/2025	Sim	Não	0,0000%
15	13/06/2025	Sim	Não	0,0000%
16	14/07/2025	Sim	Não	0,0000%
17	14/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	12/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	14/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	14/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	12/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	14/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	13/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	13/03/2026	Sim	Sim	0,5000%

25	14/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	14/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	12/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	14/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	14/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	14/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	14/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	13/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	14/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	14/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	12/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	12/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	14/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	14/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	14/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	14/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	13/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	14/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	14/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	12/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	14/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	14/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
47	14/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	14/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

Notas Comerciais da 6ª Série

Notas Comerciais 6ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	14/08/2025	Sim	Não	0,0000%

2	12/09/2025	Sim	Não	0,0000%
3	14/10/2025	Sim	Não	0,0000%
4	14/11/2025	Sim	Não	0,0000%
5	12/12/2025	Sim	Não	0,0000%
6	14/01/2026	Sim	Não	0,0000%
7	13/02/2026	Sim	Não	0,0000%
8	13/03/2026	Sim	Não	0,0000%
9	14/04/2026	Sim	Não	0,0000%
10	14/05/2026	Sim	Não	0,0000%
11	12/06/2026	Sim	Não	0,0000%
12	14/07/2026	Sim	Não	0,0000%
13	14/08/2026	Sim	Não	0,0000%
14	14/09/2026	Sim	Não	0,0000%
15	14/10/2026	Sim	Não	0,0000%
16	13/11/2026	Sim	Não	0,0000%
17	14/12/2026	Sim	Não	0,0000%
18	14/01/2027	Sim	Não	0,0000%
19	12/02/2027	Sim	Não	0,0000%
20	12/03/2027	Sim	Não	0,0000%
21	14/04/2027	Sim	Não	0,0000%
22	14/05/2027	Sim	Não	0,0000%
23	14/06/2027	Sim	Não	0,0000%
24	14/07/2027	Sim	Não	0,0000%
25	13/08/2027	Sim	Não	0,0000%
26	14/09/2027	Sim	Não	0,0000%
27	14/10/2027	Sim	Não	0,0000%
28	12/11/2027	Sim	Não	0,0000%
29	14/12/2027	Sim	Não	0,0000%
30	14/01/2028	Sim	Não	0,0000%
31	14/02/2028	Sim	Não	0,0000%
32	15/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

Notas Comerciais da 7ª Série

Notas Comerciais 7ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	14/08/2025	Sim	não	0,0000%
2	12/09/2025	Sim	não	0,0000%
3	14/10/2025	Sim	não	0,0000%
4	14/11/2025	Sim	não	0,0000%
5	12/12/2025	Sim	não	0,0000%
6	14/01/2026	Sim	não	0,0000%
7	13/02/2026	Sim	não	0,0000%
8	13/03/2026	Sim	não	0,0000%
9	14/04/2026	Sim	não	0,0000%
10	14/05/2026	Sim	não	0,0000%
11	12/06/2026	Sim	não	0,0000%
12	14/07/2026	Sim	não	0,0000%
13	14/08/2026	Sim	não	0,0000%
14	14/09/2026	Sim	não	0,0000%
15	14/10/2026	Sim	não	0,0000%
16	13/11/2026	Sim	não	0,0000%
17	14/12/2026	Sim	não	0,0000%
18	14/01/2027	Sim	não	0,0000%
19	12/02/2027	Sim	não	0,0000%
20	12/03/2027	Sim	não	0,0000%
21	14/04/2027	Sim	não	0,0000%
22	14/05/2027	Sim	não	0,0000%
23	14/06/2027	Sim	não	0,0000%
24	14/07/2027	Sim	não	0,0000%
25	13/08/2027	Sim	não	0,0000%
26	14/09/2027	Sim	não	0,0000%
27	14/10/2027	Sim	não	0,0000%
28	12/11/2027	Sim	não	0,0000%
29	14/12/2027	Sim	não	0,0000%

30	14/01/2028	Sim	Sim	0,0000%
31	14/02/2028	Sim	Sim	0,0000%
32	16/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO IV

RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

À

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Período: [•]/[•]/[•] até [•]/[•]/[•]

A **REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04521-012, inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.258/0001-62, representada na forma de seu Contrato Social, nos termos da Cláusula 3.4 e seguintes do Instrumento de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Instrumento de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Alvo	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

Total destinado no semestre	R\$ [•]
Valor total desembolsado à Emissora	R\$ [•]
Valor da Emissão – Valor da Destinação = Destinação dos Recursos/Saldo a destinar	R\$ [•]
Valor Total da Oferta	R\$ [•]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

[LOCAL, DATA E ASSINATURAS]

ANEXO V
DESPESAS

Tabela de Despesas Atualizada 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries

ESTRUTURAÇÃO - CRI 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,03%	R\$ 11.832,00	0,00%	R\$ 11.832,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R\$ 87,83	0,00%	R\$ 87,83
IBSadv	Assessor Legal	A vista		R\$ 41.500,00	14,53%	R\$ 48.555,05
Oliveira Trust	Agente Registrador	A vista		R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Trustee	Agente Fiduciário	A vista		R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 20.317,92
Canal Investimentos	Taxa de estruturação e emissão	A vista		R\$ 49.000,00	16,33%	R\$ 58.563,40
Canal Investimentos	Distribuição Passiva	A vista		R\$ 18.750,00	16,33%	R\$ 22.409,47
Canal Securitizadora	Distribuição Passiva	A vista		R\$ 6.250,00	14,25%	R\$ 7.288,63

<i>Canal Securitizadora</i>	<i>Taxa de Gestão</i>	<i>Mensal</i>		<i>R\$ 6.000,00</i>	<i>14,25%</i>	<i>R\$ 6.997,08</i>
<i>CVM</i>	<i>Taxa de Fiscalização CVM</i>	<i>A vista</i>	<i>0,03%</i>	<i>R\$ 12.240,00</i>	<i>0,00%</i>	<i>R\$ 12.240,00</i>
<i>Dexter</i>	<i>Medição de obra</i>	<i>A vista</i>		<i>R\$ 13.000,00</i>	<i>12,15%</i>	<i>R\$ 14.797,95</i>
<i>Cartesia</i>	<i>Estruturador</i>	<i>A vista</i>		<i>R\$ 1.502.693,34</i>	<i>19,94%</i>	<i>R\$ 1.876.958,96</i>
<i>CACR11</i>	<i>Distribuição</i>	<i>A vista</i>		<i>R\$ 408.000,00</i>	<i>0,00%</i>	<i>R\$ 408.000,00</i>
TOTAL				R\$ 2.096.353,17		R\$ 2.500.000,00

DESPESAS RECORRENTES - CRI 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries

<i>Prestadores</i>	<i>Serviços</i>	<i>Periodicidade</i>	<i>% Captação</i>	<i>Valor</i>	<i>Impostos</i>	<i>Valor Total</i>
<i>B3 CETIP</i>	<i>Custódia de Valores mobiliários</i>	<i>Mensal</i>	<i>0,00%</i>	<i>R\$ 714,00</i>	<i>0,00%</i>	<i>R\$ 714,00</i>
<i>B3 CETIP</i>	<i>Custódia de Ativos</i>	<i>Mensal</i>	<i>0,00%</i>	<i>R\$ 448,80</i>	<i>0,00%</i>	<i>R\$ 448,80</i>
<i>B3 CETIP</i>	<i>Taxa de utilização B3 Cetip</i>	<i>Mensal</i>		<i>R\$ 100,00</i>	<i>0,00%</i>	<i>R\$ 100,00</i>
<i>Trustee</i>	<i>Agente Fiduciário</i>	<i>Anual</i>		<i>R\$ 17.000,00</i>	<i>16,33%</i>	<i>R\$ 20.317,92</i>
<i>Oliveira Trust</i>	<i>Agente Liquidante + Escriturador</i>	<i>Anual</i>		<i>R\$ 44.400,00</i>	<i>16,33%</i>	<i>R\$ 53.065,61</i>
<i>Oliveira Trust</i>	<i>Instituição Custodiante</i>	<i>Anual</i>		<i>R\$ 10.000,00</i>	<i>16,33%</i>	<i>R\$ 11.951,72</i>
<i>Oliveira Trust</i>	<i>Escrituração da Nota Comercial</i>	<i>Anual</i>		<i>R\$ 6.000,00</i>	<i>16,33%</i>	<i>R\$ 7.171,03</i>
<i>Canal Securitizadora</i>	<i>Taxa de Gestão</i>	<i>Mensal</i>		<i>R\$ 6.000,00</i>	<i>14,25%</i>	<i>R\$ 6.997,08</i>

Contabilidade	Contador	Mensal	R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
UHY			R\$ 4.500,00		
Bendorautes	Auditoria	Anual		13,65%	R\$ 5.211,35
Dexter	Medição de obra	Mensal	R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95
Exclusiva	Servicer	Mensal	R\$ 3.500,00	0,00%	R\$ 3.500,00
MÉDIA MENSAL			R\$ 106.012,80		R\$ 124.625,46

Tabela de Despesas Atualizada 6ª e 7ª Séries

ESTRUTURAÇÃO - CRI 6ª e 7ª série

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,003968%	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
B3 CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,023%	R\$ 18.216,00	0,00%	R\$ 18.216,00
B3 CETIP	Registro de CCB/ CCI	A vista	0,00%	R\$ 700,00	0,00%	R\$ 700,00
PP	Assessor Legal (*)	A vista		R\$ 30.000,00		R\$ 30.000,00
OT	Registro	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.607,50
Trustee	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 19.776,10
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R\$ 35.000,00	16,33%	R\$ 40.715,50
Canal	Taxa de Gestão	A vista		R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.143,10
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,03%	R\$ 23.760,00	0,00%	R\$ 23.760,00
TOTAL				R\$ 139.506,00		R\$ 149.748,20

(1) + R\$450 mensais por Série adicional; (2) até 5 CCI, (3) + R\$400 mensais por Série adicional

(*) O valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) já foram pagos, sendo certo que o valor remanescente de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) será pago em 17 de julho de 2025.

DESPESAS RECORRENTES - 6ª e 7ª série

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,0008%	R\$ 633,60	0,00%	R\$ 633,60
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,0020%	R\$ 1.584,00	0,00%	R\$ 1.584,00
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00
OT	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	Anual		R\$ 15.600,00	12,15%	R\$ 17.495,40
OT	Instituição Custodiante (2)	Anual		R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.364,50
OT	Escriturador da NC (3)	Anual		R\$ 9.600,00	12,15%	R\$ 10.766,40
Trustee	Agente fiduciário	Anual		R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 19.776,10
Canal	Taxa de Gestão	Mensal		R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.143,10
Exclusiva	Servicer	Mensal		R\$ 3.500,00		R\$ 3.500,00
Dexter	Medição de obra	Mensal		R\$ 13.000,00	12,15	R\$ 170.950,00
Auditoria	Auditoria	Anual		R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.114,25
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	A vista		R\$ 159,00	0,00%	R\$ 159,00
MÉDIA MENSAL				R\$ 76.026,60		R\$ 241.936,35

* * * * *

CLÁUSULA DE DESPESAS

- a. remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI e como coordenador líder, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- b. taxa de administração no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 5 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- c. verificação de covenants: (se houver): A cada verificação de covenants financeiros, se houver, será devido o valor adicional de R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais) por hora-homem, líquido de quaisquer tributos. Os valores previstos neste item serão acrescidos do gross-up de tributos incidentes;
- d. remuneração da Instituição Custodiante: **(i)** pela implantação e registro das CCI nºs 0001, 0002, 0003, 0004 e 0005, será devido o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de subscrição e integralização dos CRI; e pela implantação e registro da CCI nº 0006 e 0007 será devida nova parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo o pagamento ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; **(ii)** pela custódia das primeiras CCI, será devido o valor anual de R\$ 10.000,00 (dez mil

reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. E para a série custódia das novas CCI de número 0006 e 0007, será devido o valor adicional de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com a mesma data do vencimento das demais CCI já custodiadas; **(iii)** em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custo-diante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas"; **(iv)** as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A, inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-00; e **(v)** os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Instituição Custodiante", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante. As parcelas mencionadas nos itens (i), (ii) e (iii) serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

e. remuneração do Escriturador: A título de escrituração das Notas Comerciais, serão devidos os pagamentos de parcelas anuais de R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais) pela primeira série mais R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais) pelas séries adicionais, a serem pagas até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

f. remuneração do Agente Fiduciário: parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços;

g. todos os emolumentos da B3, relativos às CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de

Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

*h. será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando **(i)** esforços de cobrança e execução de Garantias, **(ii)** o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, **(iii)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(iv)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(v)** verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; e **(vi)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;*

i. todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

j. averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de

Securitização;

k. em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

l. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

m. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

n. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

o. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

p. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

q. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

r. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e

necessárias à realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

s. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

t. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

u. todo e quaisquer custos inerentes à realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

v. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

w. custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;

x. os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

y. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores

e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

z. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

aa. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

bb. os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

cc. quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

dd. quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

ee. quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI ;

ff. quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

gg. *quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.*

ANEXO VI

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

A **REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04521-012, inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.258/0001-62, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emissora"), em atendimento ao previsto na Cláusula 6.1 do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda.", celebrado em 12 de março de 2024, conforme aditado ("Instrumento de Emissão") entre a Emissora e a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Credora" ou "Securitizadora"), **declara junto à Credora**, que, na Data de Emissão todas as declarações prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes à tomada de decisão por partes dos investidores dos CRI.

[local, data e assinaturas]

ANEXO VII

MODELO DE DECLARAÇÃO NÃO OCORRÊNCIA DE EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

A **REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04521-012, representada na forma de seu Contrato Social ("Emissora"), em atendimento ao previsto na Cláusula 4.9.7 do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda.", celebrado em 12 de março de 2024, conforme aditado ("Instrumento de Emissão") entre a Emissora e a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Credora" ou "Securitizadora"), **declara junto à Credora**, que, durante o período compreendido entre a Data de Emissão e [●] de [●] de 2024, não houve qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido na Cláusula 5.1. do Instrumento de Emissão.

[local, data e assinaturas]

ANEXO VIII

PROCURAÇÃO PARA VENDA FORÇADA

*Pelo presente instrumento público de mandato, a **REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04521-012, inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.258/0001-62, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Outorgante"), nomeia e constitui sua bastante procuradora **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, sociedade ("Outorgada"), a quem confere poderes para representar a Outorgante e, em nome dela, praticar todos os atos pertinentes, nos termos da Cláusula 4.9.7. do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda." celebrado pela Outorgante, em 12 de março de 2024, conforme aditado, nos termos da Lei nº 14.195/21 ("Instrumento de Emissão"), incluindo, poderes para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção do Instrumento de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definidos no Instrumento de Emissão); bem como representar a Outorgante na assinatura de compromissos e contratos de compra a venda a serem celebrados entre a Outorgante e os futuros compradores das Unidades do Empreendimento Alvo (conforme definidas no Instrumento de Emissão), bem como a representação da Outorgante na assinatura e averbação de cada termo de quitação, para a liberação parcial da respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis, se aplicável. Esta procuração é outorgada como condição do negócio jurídico objeto do Instrumento de Emissão e é irrevogável e irretratável de acordo com os artigos 683 e 684 do Código Civil.*

O presente mandato tem prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, em conformidade com seus termos e condições, podendo ser substabelecido totalmente ou de forma parcial, com ou sem reserva dos poderes ora outorgados.

[local, data e assinaturas]

ANEXO IX

**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS DA 1ª (PRIMEIRA)
EMIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SETE SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO
PRIVADA, DA REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.**

Emissora

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04521-012, inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.258/0001-62 ("**Devedora**" e "**Emissora das Notas Comerciais**").

Subscritora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Securitizadora**" e "**Subscritora das Notas Comerciais**").

Características

Foram emitidas 120.000 (cento e vinte mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) em 12 de março de 2024, conforme aditado, por meio da celebração do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda." ("**Instrumento de Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente).

A Emissão de Notas Comerciais se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais serão vinculados como lastro.

A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2021 e da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**").

Os CRI serão objeto de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, e nos termos da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2021, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A Emissão de Notas Comerciais foi realizada e o Instrumento de Emissão foi celebrado com base nas deliberações tomadas pela Ata de Aprovação Societária da Emissora em reunião realizada em 12 de março de 2024, por meio da qual se aprovou, dentre outros, a emissão de Notas Comerciais, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto na Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021.

Cálculo da Subscrição

<u>Qtde. de Notas</u> <u>subscritas</u>	<u>Série das Notas</u> <u>Subscritas</u>	<u>Valor Nominal</u> <u>Unitário:</u>	<u>Valor de integralização:</u>
[=]	Série [=]	R\$ 1.000 (mil reais)	Conforme previsto no Instrumento de Emissão

Integralização

A Securitizadora, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste boletim de subscrição e das Notas Comerciais, firmado, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão, privada, da Emissora. A integralização de Notas Comerciais ocorrerá na forma, periodicidade e valores previstos no Instrumento de Emissão.

Declaro, para todos os fins: **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente boletim de subscrição; e **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Instrumento de Emissão.

Declaro, para todos os fins: **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente boletim de subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Instrumento de Emissão; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização de Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998.

[Local e Data de Assinatura do Boletim de
Subscrição]

[Local e Data de Assinatura do Boletim de
Subscrição]

Real Park Investimentos Ltda.	Canal Companhia de Securitização
<u>Informações Adicionais</u> Para informações adicionais sobre a Emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Securitizadora nos endereços indicados abaixo: <u>Emissora:</u> Real Park Investimentos Ltda. Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi CEP 04521-012, São Paulo At.: Cristiane Iorio Telefone: (21) 98119-3344 E-mail: cristianeioriong8@gmail.com <u>Securitizadora:</u> Canal Companhia de Securitização Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição CEP 04.538-001, São Paulo/SP At.: Amanda Martins e Nathalia Machado Telefone: (11) 3045-8808 E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br	

Quarto Aditamento ao Termo de Securitização



QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 79ª (SEPTUAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM SETE SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CMV"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3732, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

(Emissora e Agente Fiduciário em conjunto doravante denominados "Partes" e, individualmente, "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(v) Em 12 de março de 2024, as Partes celebraram o "Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão, em Sete Séries, da Canal Companhia de

Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Real Park Investimentos Ltda.” (“Termo de Securitização”), conforme aditado em 19 de março de 2024, em 26 de março de 2024 e em 26 de março de 2025;

*(vi) em 16 de julho de 2025, foi realizada a Assembleia Especial de Investidores (conforme definida no Termo de Securitização), mediante a qual os Titulares dos CRI aprovaram determinadas matérias indicadas na ordem do dia da referida assembleia, em especial, (ii.a) a não ocorrência de Vencimento Antecipado, conforme previsto na alínea “xxx” da Cláusula 5.1.1. do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, tendo em vista a reorganização societária realizada na Devedora, que implicou em mudança de controle societário, nos termos da “3ª Alteração do Contrato Social” da Devedora celebrado em 23 de abril de 2025, e registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 148.983/25-0 em 25 de abril de 2025; (ii.b) a emissão de 2 (duas) séries adicionais das Notas Comerciais, por meio do qual a Devedora emitirá 40.000 (quarenta mil) notas comerciais escriturais, para colocação privada, da 6ª Série (“Notas Comerciais da 6ª Série”), no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), e 39.200 (trinta e nove mil e duzentas) notas comerciais escriturais, para colocação privada, da 7ª Série (“Notas Comerciais da 7ª Série”, e quando designadas de forma conjunta com as Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, apenas “Notas Comerciais”), no valor total de R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais); (ii.c) a emissão de 2 (duas) séries adicionais de CRI, nos termos do § 4º do artigo 35 da Resolução CVM 60, por meio do qual a Securitizadora emitirá 40.000 (quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 6ª Série (“CRI da 6ª Série”), e 39.200 (trinta e nove mil e duzentos) certificados de recebíveis imobiliários, da 7ª Série, de sua 79ª Emissão (“CRI da 7ª Série”, e quando designados de forma conjunta com CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries e os CRI da 6ª Série, apenas “CRI”); e (ii.d) a exoneração da **NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.607.890/0001-83 das obrigações assumidas na qualidade de fiadora, no âmbito da Emissão e nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;*

(vii) as Partes têm interesse em aditar o Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na Assembleia Especial de Investidores; e

(viii) 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 Quarto Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão, em Sete Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Real Park Investimentos Ltda.” (“Quarto Aditamento ao Termo de Securitização” ou “Aditamento”), celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160, conforme os termos e condições a seguir descritos:

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

2.1. Em razão da aprovação de determinadas matérias indicadas na ordem do dia da referida Assembleia Especial de Investidores, em especial da emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries e da emissão dos CRI da 6ª e 7ª Séries e da exoneração da Npar Participações Ltda., as Partes resolvem ajustar e alterar os seguintes itens **(i)** “II – Termos Definidos e Regras de Interpretação”; **(ii)** “2.9. Características dos Créditos Imobiliários”; **(iii)** “Cláusula Terceira – Características dos CRI”; **(iv)** “Cláusula 4.7”; **(v)** “Cláusula Décima – Garantias”; **(vi)** “Cláusula 13.4”; **(vii)** “Cláusula Vigésima – Comunicações”; **(viii)** “Anexo I – Cronograma de Pagamentos”; **(ix)** “Anexo III – Fórmulas”; **(x)** “Anexo IV – Despesas Iniciais e Recorrentes”; **(xi)** “Anexo V – Cédulas de Crédito Imobiliário”; **(xii)** “Anexo XI – Fatores de Risco”; e **(xiii)** “Anexo XII – Outras Emissões do Agente Fiduciário”, todos do Termo de Securitização, os quais, passarão a vigorar, com as redações conforme versão consolidada desta, na forma do Anexo A, deste Aditamento

2.2. Diante das alterações acima propostas, o Termo de Securitização passa a vigorar com a redação conforme versão consolidada deste, na forma do **Anexo A** ao presente Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO E REGISTRO

3.1. Ratificação. Ratificam-se, neste ato, todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no Termo de Securitização, dos quais as Partes declaram-se plenamente cientes e de acordo, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

3.2. Custódia e Registro: O presente Aditamento será custodiado na Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/04. Será registrado pela Emissora na B3, conforme disposto no §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Este Aditamento constitui parte integrante e complementar do Termo de Securitização.

4.2. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.4. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

4.4.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

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

4.6. *Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Sexto Aditamento.*

As Partes firmam este Aditamento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 16 de julho de 2025.

(Páginas de assinaturas a seguir.)

(Página de assinaturas do "Quarto Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão, em Sete Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Real Park Investimentos Ltda..")

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

Nome: Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.638-25

e-mail: amanda@canalsecuritizadora.com.br

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente fiduciário

Nome: Dayane Gomes Nunes Ferreira

CPF: 461.678.808-16

dferreira@trusteedtvm.com

Nome: Estevam Boralí

CPF: 370.995.918-78

eborali@trusteedtvm.com.br

Testemunhas:

1. _____

Nome: Gabriela Alonso Miquilino Ferreira

CPF: 369.610.488-46

2. _____

Nome: José Luís Santiago de Melo

CPF: 391.163.378-59

(**ANEXO A** do "Quarto Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 78ª (Septuagésima Oitava) Emissão, Em Sete Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Savoie S.A. Empreendimento Imobiliário.")

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 79ª (SEPTUAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM SETE SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CMV**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"); e

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário**").

RESOLVEM AS PARTES firmar o presente "Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão, em Sete Séries da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Real Park Investimentos Ltda.", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160, conforme os termos e condições a seguir descritos:

II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

<u>"Afiliadas":</u>	<i>É qualquer sociedade que seja controlada pela Devedora ou indiretamente, pelo controlador da Devedora, seus sócios.</i>
<u>"Agente Fiduciário":</u>	<i>A TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.</i>
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.4. deste Termo de Securitização.</i>
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	<i>A Alienação Fiduciária de Quotas Fundo Imobiliário e a Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade, quando mencionadas em conjunto.</i>
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas Fundo Imobiliário":</u>	<i>A alienação fiduciária sobre parte das Quotas FII, a ser constituída em benefício da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Fundo Imobiliário.</i>
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade":</u>	<i>A alienação fiduciária sobre as Quotas da Devedora, a ser constituída em benefício da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.</i>
<u>"Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.17.1. do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Amortização Extraordinária Compulsória do PU":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.18.1. do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.16.1. do Instrumento de Emissão.</i>

<u>"Amortização Extraordinária dos CRI":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.6. deste Termo de Securitização.</i>
<u>"Amortização Programada":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4. deste Termo de Securitização.</i>
<u>"ANBIMA":</u>	<i>A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.</i>
<u>"Assembleia(s) Especial(ais) de Investidores" ou "Assembleia(s) Especial(ais) de Titulares dos CRI":</u>	<i>Qualquer assembleia geral dos Titulares dos CRI.</i>
<u>"Atualização Monetária":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2. deste instrumento.</i>
<u>"B3":</u>	<i>A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.</i>
<u>"Boletim de Subscrição":</u>	<i>Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo integra os anexos do Contrato de Distribuição.</i>
<u>"Cascata de Pagamentos":</u>	<i>Em cada Data de Verificação a totalidade dos recursos que tenham sido transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no período imediatamente anterior serão utilizados na seguinte ordem:</i> <i>a) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, caso a</i>

	<i>Devedora não arque diretamente com o pagamento de tais despesas, e os recursos do Fundo de Despesas sejam insuficientes;</i> <i>b) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vencidos;</i> <i>c) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vincendos;</i> <i>d) Pagamento da Amortização Programada dos CRI vencidos;</i> <i>e) Pagamento da Amortização Programada dos CRI vincendos;</i> <i>f) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;</i> <i>g) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;</i> <i>h) Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, caso nos Contratos Venda e Compra esteja previsto uma comissão de venda, deverá ser liberado à Devedora, a Parcela de Sinal. Caso o valor da comissão não seja integralmente pago através da Parcela do Sinal haverá o abatimento na parcela subsequente, limitado a 6,0% (seis por cento) do valor da respectiva Unidade vendida;</i> <i>i) Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, nas demais parcelas de pagamento, deverá ser liberado à Devedora o equivalente a 4% (quatro por cento) do valor da respectiva parcela para o pagamento dos tributos conforme Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 4.591/64;</i> <i>j) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Obras, caso este seja inferior ao Valor Máximo do Fundo de Obras (conforme definido no Instrumento de Emissão); e</i> <i>k) Realização de uma Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.</i>
<u>"CCI":</u>	<i>As cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real e sob a forma escritural, emitidas pela Securitizadora, nos termos da</i>

	<i>Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.</i>
<u>"Cessão Fiduciária de Recebíveis":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.7. deste instrumento.</i>
<u>"CMN":</u>	<i>O Conselho Monetário Nacional.</i>
<u>"Código ANBIMA":</u>	<i>Significa, em conjunto, o "Código de Ofertas Públicas" e as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", ambos expedidos pela ANBIMA, em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.</i>
<u>"Código Civil":</u>	<i>A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.</i>
<u>"Código de Processo Civil":</u>	<i>A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.</i>
<u>"COFINS":</u>	<i>Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.</i>
<u>"Condições Precedentes":</u>	<i>As Condições Precedentes 1ª Série e as Condições Precedentes Demais Séries, quando mencionadas em conjunto.</i>
<u>"Condições Precedentes 1ª Série":</u>	<i>As condições precedentes elencadas na Cláusula 4.9.7. do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Condições Precedentes 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries":</u>	<i>As condições precedentes elencadas na Cláusula 4.9.8. do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Condições Precedentes 6ª e 7ª Séries":</u>	<i>As condições precedentes elencadas na Cláusula 4.9.9 do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Conta de Livre Movimentação":</u>	<i>A conta corrente de titularidade da Devedora de nº conta corrente nº 97659-0, mantida na agência nº 3100 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ou outra conta de titularidade da Devedora, indicada por ela.</i>
<u>"Conta do Patrimônio Separado":</u>	<i>A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 45.647-8, mantida na agência nº 3100 do Banco Itaú (341).</i>
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	<i>O "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante dos Imóveis e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, que regula a Alienação Fiduciária de Imóveis.</i>
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias":</u>	<i>O "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia e Outras Avenças", celebrado pelo Samir, na qualidade de titular e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora, na qualidade de</i>

	<i>interveniente anuente, que regula a Alienação Fiduciária de Participações Societárias.</i>
<i>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Fundo Imobiliário":</i>	<i>O "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", que regula a Alienação Fiduciária das Quotas Fundo Imobiliário em benefício da Securitizadora.</i>
<i>"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis":</i>	<i>O "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças", celebrado pela Devedora, na qualidade de futura titular e fiduciante dos Recebíveis, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, que regula a Cessão Fiduciária de Recebíveis.</i>
<i>"Contrato de Custódia"</i>	<i>Significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios.</i>
<i>"Contrato(s) de Venda e Compra":</i>	<i>São os futuros contratos/promessas de compra e venda, escrituras de transferência, contratos de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizados para a futura venda ou promessa de venda das Unidades.</i>
<i>"Contrato de Distribuição":</i>	<i>O "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão em Sete Séries da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Real Park Investimentos Ltda.", celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de Securitizadora e Coordenador Líder, a Devedora e demais partes signatárias.</i>
<i>"Controlada":</i>	<i>Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.</i>
<i>"Controlador":</i>	<i>Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.</i>
<i>"Controle":</i>	<i>O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei nº 6.404/76.</i>

<u>"Coordenador Líder":</u>	A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	Todos os direitos creditórios oriundos relacionados às Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Instrumento de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Instrumento de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, Garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Instrumento de Emissão.
<u>"CRI em Circulação":</u>	Todos os CRI em circulação, excluídos aqueles que a Securitizadora, a Devedora possua em tesouraria e/ou aquelas que sejam de propriedade de: (i) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora; (ii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora; (iii) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e (iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Securitizadora, da Devedora.
<u>"CRI":</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 79ª (septuagésima nona) emissão, em sete séries, da Securitizadora.
<u>"Cronograma Indicativo":</u>	O cronograma físico e financeiro estipulado, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo II do Instrumento de Emissão, que estabelece, entre outras informações, a previsão de despesas de desenvolvimento do Empreendimento Alvo, de modo que será utilizado para determinar o valor a ser utilizado no desenvolvimento do Empreendimento Alvo e relativo a cada liberação de recursos a ser disponibilizada à Devedora.

<u>"Cronograma de Pagamentos"</u> :	<i>O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I ao presente instrumento, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de Amortização Programada e da Remuneração.</i>
<u>"CSLL"</u> :	<i>A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.</i>
<u>"CVM"</u> :	<i>A Comissão de Valores Mobiliários.</i>
<u>"Data de Desembolso"</u> :	<i>Cada uma das datas em que ocorrer um desembolso de parte do Valor Total da Emissão.</i>
<u>"Data de Emissão"</u> :	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.</i>
<u>"Data(s) de Integralização"</u> :	<i>Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI pelos subscritores da respectiva série.</i>
<u>"Data(s) de Pagamento"</u> :	<i>Cada uma das datas de pagamento de Amortização Programada ou da Remuneração, estipuladas no Cronograma de Pagamentos.</i>
<u>"Data de Vencimento"</u> :	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.</i>
<u>"Data de Verificação"</u> :	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.14. deste instrumento.</i>
<u>"Despesas Extraordinárias"</u> :	<i>São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, elencadas no Anexo IV deste Termo de Securitização.</i>
<u>"Despesas Iniciais"</u> :	<i>As despesas iniciais (flat) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo IV deste Termo de Securitização.</i>
<u>"Despesas da Operação"</u> :	<i>São as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, quando mencionadas em conjunto.</i>
<u>"Despesas Recorrentes"</u> :	<i>As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo IV deste Termo de Securitização.</i>
<u>"Destinação dos Recursos"</u> :	<i>Tem o significado que lhe é atribuído no Anexo II deste Termo de Securitização.</i>
<u>"Devedora"</u> :	<i>A REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,</i>

	<i>na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521-012, inscrita CNPJ sob o nº 52.347.258/0001-62.</i>
<i><u>"Dia(s) Útil(eis)":</u></i>	<i>(i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</i>
<i><u>"Documentos Comprobatórios":</u></i>	<i>O Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado do Relatório de Medição (conforme definido no Instrumento de Emissão) elaborado pelo técnico responsável pelos Imóveis e Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo do respectivo semestre e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de despesas imobiliárias para fins da Destinação dos Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário.</i>
<i><u>"Documentos da Operação":</u></i>	<i>Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) o Instrumento de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas FII; (vii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (viii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (ix) os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados.</i>
<i><u>"Emissão":</u></i>	<i>A presente 79ª (septuagésima nona) emissão em sete séries, de CRI da Emissora, emitidos por meio deste Termo de Securitização.</i>
<i><u>"Empreendimento Alvo":</u></i>	<i>O futuro empreendimento imobiliário residencial a ser desenvolvido nos Imóveis, na modalidade de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64.</i>
<i><u>"Encargos Moratórios":</u></i>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.</i>

<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	<i>O "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante das CCI, para representar os Créditos Imobiliários.</i>
<u>"Escriturador das Notas Comerciais", "Escriturador dos CRI" e "Liquidante":</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.
<u>"Evento(s) de Vencimento Antecipado":</u>	<i>Cada um dos eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais elencados na Cláusula 5.1. do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Fundo de Despesas":</u>	<i>O fundo de despesas da Operação, que conterà os recursos necessários para o pagamento das despesas e custos da Operação, e será formado por meio de retenção de parte dos recursos oriundos da integralização dos CRI, observadas as regras da Cláusula Oitava do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Fundo de Reserva":</u>	<i>O fundo de reserva, que será destinado para fazer frente à eventuais encargos e amortizações eventualmente devidas e não pagas, bem como eventuais Despesas devidas e não pagas, observadas as regras da Cláusula Oitava do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Fundo de Obras":</u>	<i>O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para fazer frente aos custos das obras do Empreendimento Alvo, e será formado por meio de desconto do montante necessário dos recursos oriundos da integralização dos CRI, e por eventual sobejo do Fundo de Reserva, observadas as regras da Cláusula Oitava do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Fundo Imobiliário":</u>	<i>O fundo imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, cujas cotas serão dadas em garantia no âmbito da Alienação Fiduciária de Quotas Fundo Imobiliário.</i>

<u>"Fundos":</u>	<i>O Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, quando mencionados em conjunto.</i>
<u>"Garantias":</u>	<i>São, quando mencionadas em conjunto: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Participações Societárias; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) os Fundos; (v) os Seguros; e (vi) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.</i>
<u>"Garantidores":</u>	<i>Npar e Samir, quando designados de forma conjunta, na qualidade de fiduciários das Quotas do Fundo Imobiliário e das Quotas da Sociedade, respectivamente.</i>
<u>"Imóveis":</u>	<i>Os imóveis objeto das matrículas nºs 33.360, 79.616 e 80.058 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, localizados na Rua Itororó, nº 74, lotes nºs 7, 8, 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, conforme identificados no Anexo I do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Instituição Custodiante":</u>	<i>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.</i>
<u>"Instrução Normativa nº 1.585":</u>	<i>A Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.</i>
<u>"Investidor(es)" ou "Titular(es) dos CRI":</u>	<i>Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.</i>
<u>"Investidores Profissionais":</u>	<i>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:</i> <i>(i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;</i> <i>(ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;</i> <i>(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;</i> <i>(iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos</i>

	<i>financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de "investidor profissional" mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;</i> <i>(v) Fundos de investimento;</i> <i>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</i> <i>(vii) Assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios;</i> <i>(viii) Investidores não residentes; e</i> <i>(ix) Fundos patrimoniais.</i>
<u>"Investidores Qualificados":</u>	<i>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</i> <i>(i) Investidores Profissionais;</i> <i>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</i> <i>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de assessores de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</i> <i>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores Qualificados.</i>
<u>"Investimentos Permitidos":</u>	<i>São os investimentos de renda fixa, de liquidez diária onde poderão ser aplicados os valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo aqueles existentes no Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras, além de eventuais recursos</i>

	<i>mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes.</i>
"IOF":	<i>O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.</i>
"IPCA/IBGE":	<i>O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.</i>
"IRPJ":	<i>O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.</i>
"ISS":	<i>O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.</i>
"Legislação Anticorrupção":	<i>São, quando mencionados em conjunto:</i> (i) <i>Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;</i> (ii) <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977.</i> (iii) <i>Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;</i> (iv) <i>Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;</i> (v) <i>Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992;</i> (vi) <i>Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990;</i> (vii) <i>Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986;</i> (viii) <i>Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976;</i> (ix) <i>Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015;</i> (x) <i>Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006;</i> (xi) <i>O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 Código Penal; e</i> (xii) <i>Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União.</i>
"Lei nº 4.591/64":	<i>A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme posteriormente alterada.</i>
"Lei nº 6.404/76":	<i>A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada.</i>
"Lei nº 9.514/97":	<i>A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada.</i>
"Lei nº 10.931/04":	<i>A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada.</i>

<u>"Lei nº 13.874/19":</u>	<i>A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme posteriormente alterada.</i>
<u>"Lei nº 14.195/21":</u>	<i>A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme posteriormente alterada.</i>
<u>"Lei nº 14.430/22":</u>	<i>A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme posteriormente alterada.</i>
<u>"Liberação":</u>	<i>Cada liberação de recursos feita pela Securitizadora à Devedora, nos termos da Cláusula Quarta do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Medida Provisória nº 2.200-2":</u>	<i>A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.</i>
<u>"Notas Comerciais":</u>	<i>As notas comerciais, da 1ª (primeira) emissão, em 7 (sete) séries, para colocação privada da Devedora, realizada com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195/21, bem como em observância ao disposto no Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Npar":</u>	<i>A NPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 21, sala 219, Barra da Tijuca, CEP 22.640-100, inscrita no CNPJ sob o nº 12.607.890/0001-83.</i>
<u>"Obrigações Garantidas":</u>	<i>São, quando mencionadas em conjunto:</i> <i>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força do Instrumento de Emissão e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</i> <i>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos</i>

	<i>CRI, sobretudo aqueles referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</i> <i>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, relacionados à Operação, em decorrência de processos, procedimentos ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos;</i> <i>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação;</i> <i>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</i> <i>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários ou com as Garantias.</i>
<i>"Oferta":</i>	<i>A oferta pública de distribuição, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160, do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 60 e das demais leis e regulamentações aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.</i>
<i>"Ônus" e o verbo correlato "Onerar":</i>	<i>Significa (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, indisponibilidade, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais ou com relação a ativos localizados no exterior.</i>

<u>"Operação":</u>	<i>A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.</i>
<u>"Parte(s)":</u>	<i>Cada signatário deste instrumento.</i>
<u>"Patrimônio Separado":</u>	<i>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, o qual, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta do Patrimônio Separado; (v) rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e (vi) quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado.</i>
<u>"Parcela de Sinal":</u>	<i>É o valor da comissão de compra e venda das Unidades, equivalente a, no máximo, 6,0% (seis por cento) do valor da respectiva Unidade vendida, acrescido do valor equivalente a 4% (quatro por cento) da parcela de sinal líquida da comissão de venda.</i>
<u>"PIS":</u>	<i>O Programa de Integração Social.</i>
<u>"Preço de Integralização":</u>	<i>Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização da respectiva série e nas demais Datas de Integralização das respectivas séries sendo que, caso sejam integralizados posteriormente, estes serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculados desde a primeira Data de Integralização da respectiva série (exclusive).</i>
<u>"Prêmio de Pagamento Antecipado":</u>	<i>O prêmio equivalente a 3,00% (três por cento) incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Instrumento de Emissão) ou sobre o Valor do Resgate</i>

	<i>Antecipado Facultativo (conforme definido no Instrumento de Emissão).</i>
<i>"Proposta de Reforço de Garantia":</i>	<i>Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 10.14.2. deste Termo de Securitização.</i>
<i>"Participações Societárias":</i>	<i>As Quotas e as Cotas, quando mencionadas em conjunto.</i>
<i>"Quotas":</i>	<i>É a totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, detidas exclusivamente pelo Samir.</i>
<i>"Quotas do Fundo Imobiliário":</i>	<i>As 156.000 (cento e cinquenta e seis mil) cotas de emissão do Fundo Imobiliário, representativas de 12% (doze por cento) do patrimônio do referido fundo de investimento, detidas exclusivamente pela Npar.</i>
<i>"Razão Mínima de Garantia":</i>	<i>Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 10.13. deste Termo de Securitização.</i>
<i>"Recebíveis":</i>	<i>Os recebíveis futuros decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, quando estes forem devidamente formalizados, o que incluirá os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos Contratos de Venda e Compra e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos Contratos de Venda e Compra.</i>
<i>"Regime Fiduciário":</i>	<i>O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e da Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.</i>

<u>"Relatório Semestral de Destinação dos Recursos":</u>	<i>O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, na forma do Anexo IV do Instrumento de Emissão, para fins de comprovação da Destinação dos Recursos.</i>
<u>"Remuneração" ou "Juros Remuneratórios":</u>	<i>Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.</i>
<u>"Representantes":</u>	<i>Os sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviços da Devedora, e das sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora.</i>
<u>"Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.16.1. do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais":</u>	<i>O resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais (i) em razão da decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, e (ii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a assembleia, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), nos termos da Cláusula 6.3. do presente instrumento.</i>
<u>"Resgate Antecipado dos CRI":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.7. deste Termo de Securitização.</i>
<u>"Resolução CMN 4.373":</u>	<i>A Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.</i>
<u>"Resolução CVM 17":</u>	<i>A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.</i>
<u>"Resolução CVM 30":</u>	<i>A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.</i>
<u>"Resolução CVM 60":</u>	<i>A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.</i>
<u>"Resolução CVM 160":</u>	<i>A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.</i>
<u>"Resolução CMN 5.118":</u>	<i>É a Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") de nº 5.118, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alterada.</i>
<u>"RFB":</u>	<i>A Receita Federal do Brasil.</i>
<u>"Securitizadora" ou "Emissora":</u>	<i>A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.</i>

<u>"Seguros":</u>	<i>O Seguro de Danos Físicos nos Imóveis, o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Responsabilidade Civil, quando mencionados em conjunto.</i>
<u>"Seguro de Danos Físicos nos Imóveis":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.12. do presente instrumento.</i>
<u>"Seguro de Responsabilidade Civil":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.12. do presente instrumento.</i>
<u>"Seguro de Riscos de Engenharia":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.12. do presente instrumento.</i>
<u>"Samir":</u>	SAMIR MOHAMAD MAJZOUN , divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 29.600.645, inscrito no CPF sob o nº 303.996.388.06, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Gama de Oliveira nº 1.113, ap. 11 A, Vila Andrade, CEP 05.734-150.
<u>"Sumário de Securitização":</u>	<i>Documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.</i>
<u>"Instrumento de Emissão":</u>	<i>O "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda." celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de credora, tendo por objeto a emissão das Notas Comerciais.</i>
<u>"Taxa Substitutiva":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3. do presente instrumento.</i>
<u>"Termo de Securitização":</u>	<i>O presente instrumento.</i>
<u>"Unidades":</u>	<i>São as frações ideais dos Imóveis que corresponderão às futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo.</i>
<u>"Valor da Amortização Extraordinária Compulsória do PU":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.18.1. do Instrumento de Emissão.</i>
<u>"Valor Inicial do Fundo de Despesas":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.11. deste Termo de Securitização.</i>

<i>"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":</i>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.11. deste Termo de Securitização.</i>
<i>"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":</i>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.9. deste Termo de Securitização.</i>
<i>"Valor Mínimo de Vendas":</i>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.13., item "c", deste Termo de Securitização.</i>
<i>"Valor Nominal Unitário":</i>	<i>Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.</i>
<i>"Valor Nominal Unitário Atualizado":</i>	<i>Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 6.2. deste Termo de Securitização.</i>
<i>"Valor Total da Emissão":</i>	<i>Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.</i>

2. *Regras de Interpretação.* O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;*
- (ii) Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;*
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;*
- (iv) Referências a qualquer Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências aos Documentos da Operação, conforme adotados, modificados, repactuados, complementados ou substituídos, de tempos em tempos;*
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" ou "Dias Úteis", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;*

(vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Cláusula", "sub-cláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências às cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens, alíneas e/ou da respectiva Cláusula;

(ix) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(x) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xi) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xiii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;

(xv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xvi) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e regras dispostos neste instrumento e os termos e regras dispostas em quaisquer dos Documentos da Operação, prevalecerão os termos e regras do Instrumento de Emissão.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos diretores da Emissora, reunidos em reunião da diretoria da Emissora, realizada nesta data, cuja ata será levada a registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pelas CCI) aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Securitizadora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade: A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, de acordo com o disposto no Instrumento de Emissão.

2.4. Lastro dos CRI: A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

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

- (i)** Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de Regime Fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii)** Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii)** Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv)** Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v)** Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi)** Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, observado que, eventuais resultados

financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não integrarão o Patrimônio Separado.

2.6. Custódia: *A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.*

2.6.1. *A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.*

2.6.2. *Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.*

2.6.3. *A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931/04. Além disso, as CCI serão registradas na B3 pela Instituição Custodiante.*

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento: *O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Instrumento de Emissão, bem como na forma estipulada no referido instrumento.*

2.7.1. *As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial de Investidores.*

2.7.2. *Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os*

procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. *Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado:* *Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.*

2.9. *Características dos Créditos Imobiliários:* *Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características:*

- (i) Securitizadora e Titular das CCI: A Securitizadora;*
- (ii) Devedor dos Créditos Imobiliários: A Devedora;*
- (iii) Imóveis a que estejam vinculados: Os Imóveis;*
- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que as matrículas dos Imóveis estão registradas: O 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo;*
- (v) Matrículas dos Imóveis. As matrículas nºs 33.360, 79.616 e 80.058;*
- (vi) Situação dos Registros: Os registros dos Imóveis estão devidamente formalizados nas matrículas dos Imóveis;*
- (vii) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários equivale a R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), observado o disposto no Instrumento de Emissão;*
- (viii) Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou desde*

a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento;

(ix) Remuneração dos Créditos Imobiliários: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (i) das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, incidirão juros remuneratórios correspondente a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (ii) das Notas Comerciais da 6ª Série incidirá a taxa de juros remuneratórios correspondentes a 12,70% (doze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (iii) das Notas Comerciais da 7ª Série incidirá a taxa de juros remuneratórios correspondentes a 12,71% (doze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e

(x) Titularidade das Notas Comerciais: A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas Comerciais perante o Escriturador das Notas Comerciais.

2.10. Disponibilização de Recursos à Devedora: A totalidade dos recursos oriundos da integralização de cada uma das séries dos CRI, conforme venha ocorrer, ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a totalidade dos valores relativos à integralização de cada uma das 7 (sete) tranches será disponibilizada pela Emissora à Devedora na Conta de Livre Movimentação, após o cumprimento integral das respectivas Condições Precedentes, conforme aplicável.

2.10.1. A disponibilização de recursos obtidos por meio da integralização dos CRI será realizada por meio da Liberação e exclusivamente de acordo com as regras estipuladas no Instrumento de Emissão.

2.11. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo II ao presente instrumento, o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Instrumento de Emissão, onde consta a obrigação

assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo II.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Características dos CRI: Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, possui as seguintes características:

Características	
Emissão:	79ª (septuagésima nona).
Séries:	7 (sete) séries, em 7 (sete) tranches.
Quantidade de CRI:	120.000 (cento e vinte mil) CRI, sendo: (viii) <u>1ª (primeira) série:</u> 17.800 (dezessete mil e oitocentos) CRI; (ix) <u>2ª (segunda) série:</u> 5.000 (cinco mil) CRI; (x) <u>3ª (terceira) série:</u> 6.000 (seis mil) CRI; (xi) <u>4ª (quarta) série:</u> 6.000 (seis mil) CRI; (xii) <u>5ª (quinta) série:</u> 6.000 (seis mil) CRI; (xiii) <u>6ª (sexta) série:</u> 40.000 (quarenta mil) CRI; e (xiv) <u>7ª (sétima) série:</u> 39.200 (trinta e nove mil e duzentos) CRI.
Valor Total da Emissão:	O valor total da Emissão será de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> "), sendo: (i) <u>1ª (primeira) série:</u> R\$ 17.800.000,00 (dezessete milhões e oitocentos mil reais); (ii) <u>2ª (segunda) série:</u> R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); (iii) <u>3ª (terceira) série:</u> R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais); (iv) <u>4ª (quarta) série:</u> R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais); (v) <u>5ª (quinta) série:</u> R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais); (vi) <u>6ª (sexta) série:</u> R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais); e (vii) <u>7ª (sétima) série:</u> R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais) CRI.

Valor Nominal Unitário:	<i>O valor nominal unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").</i>
Data de Emissão:	<i>12 de março de 2024 para os CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries ("<u>Data de Emissão dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries</u>") e 18 de julho de 2025 para os CRI da 6ª e 7ª Séries ("<u>Data de Emissão dos CRI da 6ª e 7ª Séries</u>", e em conjunto com a Data de Emissão dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, apenas "<u>Data de Emissão</u>").</i>
Data de Vencimento:	<i>16 de março de 2028 para os CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries ("<u>Data de Vencimento dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries</u>") , 15 de março de 2028 para os CRI da 6ª Série ("<u>Data de Vencimento dos CRI da 6ª Série</u>") e 16 de março de 2028 para os CRI da 7ª Série ("<u>Data de Vencimento dos CRI da 7ª Série</u>" e em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries e Data de Vencimento dos CRI da 6ª Série, apenas "<u>Data de Vencimento</u>").</i>
Prazo da Emissão:	<i>1.465 (mil, quatrocentos e cinquenta e cinco) dias corridos, contados da <u>Data de Emissão dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries</u>, 973 (novecentos e setenta e três) dias corridos, contados da <u>Data de Emissão dos CRI da 6ª e 7ª Séries</u> e 976 (novecentos e setecentos e seis) dias corridos, contados da <u>Data de Emissão dos CRI da 6ª e 7ª Séries</u>.</i>
Local de Emissão:	<i>São Paulo, SP.</i>
Forma de Emissão:	<i>Nominativa e escritural.</i>
Remuneração:	<i>(i) Para os CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, incidirá a taxa de juros remuneratórios correspondentes a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, (ii) para os CRI da 6ª Série incidirá a taxa de juros remuneratórios correspondentes a 12,70% (doze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e (iii) para os CRI da 7ª Série incidirá a taxa de</i>

	<i>juros remuneratórios correspondentes a 12,71% (doze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada desde a Data de Desembolso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, para a primeira Data de Pagamento, e desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, para as demais Datas de Pagamento, calculada conforme o disposto na Cláusula 6.1. do presente instrumento ("<u>Remuneração</u>" ou "<u>Juros Remuneratórios</u>").</i>
Atualização Monetária:	<i>Os CRI serão atualizados mensalmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, conforme disposto na Cláusula 6.2, do presente instrumento.</i>
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada:	<i>De acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos.</i>
Primeiro pagamento de Amortização Programada:	<i>Conforme indicado no Anexo I deste instrumento.</i>
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	<i>Mensalmente, de acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos.</i>
Primeiro pagamento de Remuneração:	<i>Conforme indicado no Anexo I a este instrumento.</i>
Garantias dos Créditos Imobiliários:	<i>Todas as Garantias, previstas na Cláusula Décima deste instrumento.</i>
Regime Fiduciário:	<i>Sim, nos termos da Lei nº 14.430/22.</i>
Garantia Flutuante:	<i>Não há.</i>
Subordinação:	<i>Não há.</i>
Coobrigação da Securitizadora:	<i>Não há.</i>

Encargos Moratórios:	<i>Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os valores em atraso ficarão sujeitos à (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("<u>Encargos Moratórios</u>").</i>
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:	<i>B3.</i>
Local de Pagamento:	<i>Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Securitizadora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.</i>
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	<i>O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste instrumento ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.</i>
Classificação de Risco:	<i>Os CRI não serão objeto de classificação de risco, de modo que as informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo</i>

	<i>ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.</i>
Fatores de Riscos:	<i>Elencados conforme o Anexo XI deste instrumento.</i>

3.2. Titularidade: *A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.*

3.2.1. *Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.*

3.2.2. *Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED.*

3.3. Depósito para Distribuição e Negociação: *Os CRI serão depositados para:*

(i) *Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 (observado a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e*

(ii) *Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.*

3.4. Declarações: *Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem na forma do Anexo VI, Anexo VII e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.*

3.5. Direito de Recebimento: *Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRI nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam titulares dos CRI ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.*

CLÁUSULA QUARTA – DISTRIBUIÇÃO E OFERTA DOS CRI

4.1. *Procedimento de Distribuição:* A distribuição pública dos CRI será realizada nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a intermediação da Emissora, nos termos do artigo 43, da Resolução CVM 60, e será destinada, exclusivamente, aos Investidores Profissionais.

4.1.1. A Oferta não será objeto de análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160.

4.1.2. Nos termos do inciso I, do artigo 9º e do parágrafo 1º do artigo 23 da Resolução CVM 160, considerando que a Oferta é destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, foi dispensada a divulgação de prospecto ou lâmina de oferta, conforme definidos na Resolução CVM 160, para a realização da Oferta.

4.1.3. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula e no Contrato de Distribuição.

4.1.4. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais, observado o disposto na Cláusula Quinta abaixo, devendo estes fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i)** Estão cientes que a Oferta foi objeto de registro automático na CVM;
- (ii)** Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (iii)** Foi dispensada a divulgação de prospecto e da lâmina da oferta para a realização da Oferta; e
- (iv)** São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

4.1.5. *Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.*

4.1.6. *Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para os CRI.*

4.2. Período de Distribuição: *Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição e a efetiva liquidação da subscrição dos CRI, somente pode ter início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) obtenção do registro automático da Oferta na CVM; e (ii) divulgação do anúncio de início de distribuição na rede mundial de computadores, observado o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160.*

4.2.1. *A Oferta deverá permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do § 3º do artigo 57 da Resolução CVM 160, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos.*

4.3. Prazo de Colocação: *Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição dos CRI deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de distribuição.*

4.4. Encerramento da Oferta: *O encerramento da Oferta se dará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) distribuição da totalidade dos CRI; ou (ii) encerramento do prazo máximo de colocação, nos termos da Cláusula 4.3. acima.*

4.4.1. *O encerramento da Oferta deverá ser divulgado no anúncio de encerramento da distribuição, nos termos o artigo 76 da Resolução CVM 160.*

4.5. Distribuição Parcial: *Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, não será admitida a distribuição parcial dos CRI.*

4.6. Restrições de Negociações: *Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, uma vez adquiridos, a revenda dos CRI pelos Investidores Profissionais somente pode ser destinada: (i) a*

Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(ii)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta.

4.7. A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 será contratada pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3, nos termos da Cláusula 3.3., acima.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

5.1. Subscrição: Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição.

5.2. Integralização: Os CRI serão integralizados nas respectivas Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição.

5.2.1. A integralização dos CRI será feita em 7 (sete) séries, nas respectivas Datas de Integralização.

5.2.2. A integralização de cada uma das séries dos CRI somente será realizada após o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes aplicáveis à respectiva série, conforme previsto no Instrumento de Emissão.

5.2.3. A integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização: Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

6.1. Remuneração dos CRI: Sem prejuízo da Atualização Monetária, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirá a Remuneração, calculada desde a primeira Data de Desembolso, , até a data de seu efetivo pagamento, , para a primeira Data de Pagamento, e desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, , até a próxima Data de Pagamento, , para as demais Datas de Pagamento.

6.1.1. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo III ao presente instrumento.

6.2. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI correspondentes ou desde a última Data de Verificação, o que ocorrer por último, , até a próxima Data de Verificação ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), , sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ("Atualização Monetária").

6.2.1. Cálculo da Atualização Monetária: A Atualização Monetária será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo III deste instrumento.

6.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA/IBGE: Na ausência de apuração ou divulgação do IPCA/IBGE na data do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado o último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pela (i) a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA/IBGE; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Credora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais ("Taxa Substitutiva").

6.3.1. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA/IBGE por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste

Instrumento de Emissão, a variação do último valor de IPCA/IBGE divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

6.3.2. *Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não será mais realizada, e o IPCA/IBGE divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário.*

6.3.3. *Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a assembleia, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Devedora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (ii) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, pagar à Emissora a integralidade do saldo devedor dos CRI, devendo ser considerado a variação do último valor de IPCA/IBGE divulgado oficialmente para tal cálculo.*

6.4. *Amortização Programada dos CRI:* *Ressalvadas as hipóteses de amortização antecipada dos CRI, os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos ("Amortização Programada").*

6.4.1. *O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo III deste instrumento.*

6.5. *Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado das Notas Comerciais:* *Nos termos da Cláusula 4.15. e seguintes do Instrumento de Emissão, parte ou a totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais poderá ser amortizado extraordinariamente ou liquidado antecipadamente, conforme o caso, seja de forma facultativa, por decisão da Devedora, seja de forma compulsória, observadas as regras dispostas no Instrumento de Emissão a esse respeito.*

6.5.1. *Os prazos e mecanismos para a realização do disposto acima, incluindo, mas não apenas, a forma de comunicação e prazos de antecedência que devem ser respeitados para que*

a Devedora possa realizar os pagamentos antecipados mencionados nesta Cláusula Sexta, seguirão o disposto no Instrumento de Emissão.

6.6. Amortização Extraordinária dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada, os CRI serão amortizados **(i)** de forma antecipada e obrigatória, nas hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e de Amortização Extraordinária Compulsória do PU, **(ii)** de forma antecipada e facultativa, na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; observado o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ("Amortização Extraordinária dos CRI").

6.6.1. Nos casos acima a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI nos exatos valores que venha a receber em decorrência da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Compulsória do PU e da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, na forma prevista no Instrumento de Emissão, sem o acréscimo de prêmio para o caso de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e da Amortização Extraordinária Compulsória do PU, e com o acréscimo do Prêmio de Pagamento Antecipado nos casos de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

6.7. Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados **(i)** de forma antecipada e obrigatória, na hipótese de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, **(ii)** de forma antecipada e facultativa, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado dos CRI").

6.7.1. Nos casos acima a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI nos exatos valores que venha a receber em decorrência do Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais e do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, na forma prevista no Instrumento de Emissão e sem o acréscimo de prêmio em caso de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, e com o acréscimo do Prêmio de Pagamento Antecipado em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

6.7.2. Dessa forma, os recursos oriundos de qualquer pagamento da Devedora a título de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Compulsória do PU, Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, Resgate

Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, incluindo, mas não apenas a Remuneração e os demais encargos aplicáveis, terão a destinação disposta no Instrumento de Emissão e, conseqüentemente, serão utilizados, conforme aplicável, para (i) a Amortização Extraordinária dos CRI, acrescida da respectiva Remuneração, calculada nos termos deste instrumento, observado o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, ou, conforme aplicável, (ii) o Resgate Antecipado dos CRI.

6.7.3. *Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora deverá comunicar a B3 a respeito de qualquer Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.*

6.8. *Cronograma de Pagamentos:* *O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo I do presente instrumento e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos da Amortização Programada.*

6.8.1. *Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste instrumento.*

6.8.2. *A Emissora deverá informar a B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.*

CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. *Eventos de Vencimento Antecipado:* *As obrigações da Devedora constantes do Instrumento de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, na ocorrência das hipóteses listadas na Cláusula Quinta do Instrumento de Emissão.*

7.1.1. *A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.*

7.1.2. Na hipótese acima, caberá à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, a partir da ciência da ocorrência, convocar uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que a Securitizadora tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado.

7.1.3. Caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado (ou não), no quórum determinado na Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização, será formalizada uma ata de Assembleia Especial de Investidores aprovando a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

7.1.4. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia Especial de Investidores por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Instrumento de Emissão (e, portanto, os CRI não serão objeto de Resgate Antecipado dos CRI) e será formalizada uma ata de Assembleia Especial de Investidores constatando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.5. Em caso de declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e respectivo Resgate Antecipado dos CRI, a B3 será comunicada imediatamente.

7.1.6. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores observados os procedimentos e prazos descritos na Cláusula Décima Quarta deste instrumento para essa convocação.

7.1.7. A Securitizadora se compromete a enviar notificação à Devedora, em até 1 (um) Dia Útil, contado do envio da convocação aos Titulares dos CRI, informando sobre a convocação da Assembleia Especial de Investidores para deliberação de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado.

7.1.8. Após a convocação da Assembleia Especial de Investidores, caso a Devedora cumpra

todas as obrigações inadimplentes que deram origem ao referido Evento de Vencimento Antecipado a ser deliberado, antes da instalação da respectiva Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização, referida assembleia será cancelada e não será decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e, consequentemente dos CRI.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado: *Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e respectivo Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora deverá efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão e do Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.*

7.2.1. *Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios. Não obstante a comunicação à B3 prevista na Cláusula 7.1.5 acima, para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.*

CLÁUSULA OITAVA – DESPESAS

8.1. Responsabilidade da Devedora: *Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo IV deste instrumento.*

8.2. Responsabilidade da Securitizadora: *A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos do Patrimônio Separado, da Devedora, das Garantias ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, observado o disposto no Anexo IV deste instrumento.*

8.2.1. *Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.*

8.2.2. *Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com quaisquer despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.*

8.2.3. *Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.*

8.3. *Responsabilidade do Patrimônio Separado:* *São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo IV deste instrumento, como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Instrumento de Emissão.*

8.4. *Reponsabilidade dos Titulares dos CRI:* *São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo IV deste instrumento como as despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Instrumento de Emissão. As despesas a serem arcadas pelos Titulares dos de CRI à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:*

(i) *Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;*

(ii) *Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar ou executar os créditos oriundos do Instrumento de Emissão;*

(iii) *Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora ou*

pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos ou cobrança dos créditos oriundos do Instrumento de Emissão;

(iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e

(v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

8.4.1. *As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.*

8.4.2. *No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.*

8.4.3. *Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este(s) Titular(es) dos CRI inadimplente(s) tenha(m) direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.*

CLÁUSULA NONA – CASCATA DE PAGAMENTOS

9.1. Cascata de Pagamentos: Observado o disposto no Instrumento de Emissão a esse respeito, os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos de quaisquer das Garantias, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIAS

10.1. Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições das Garantias: As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas no Instrumento de Emissão e nos respectivos instrumentos que formalizam as Garantias de forma pormenorizada (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

10.3. Alienação Fiduciária de Imóveis: A Devedora constituirá a Alienação Fiduciária do Imóveis, com condição suspensiva, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora alienará fiduciariamente os Imóveis à Securitizadora, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 ("Alienação Fiduciária de Imóveis").

10.3.1. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis, sem prejuízo de o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis vincular as partes signatárias desde a data de sua assinatura, a eficácia da alienação fiduciária dos Imóveis está condicionada de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóveis ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo nas matrículas dos Imóveis.

10.4. Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, Samir alienará fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, dos artigos 18 a 21 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada e das

disposições pertinentes do Código Civil, suas respectivas participações societárias, correspondendo 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora ("Alienação Fiduciária de Quotas").

10.5. Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo Imobiliário: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Npar alienará fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, dos artigos 18 a 21 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, suas respectivas participações societárias, correspondendo a 156.000 (cento e cinquenta e seis mil) cotas de emissão do Fundo Imobiliário, representativas de 12% (doze por cento) do patrimônio do referido fundo de investimento ("Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo Imobiliário").

10.6. Cessão Fiduciária de Recebíveis: A Devedora se comprometeu, ainda, a constituir a cessão fiduciária sobre os Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas ("Cessão Fiduciária de Recebíveis").

10.7. Fundos: Adicionalmente, serão constituídos os Fundos com recursos oriundos da parcela do Valor Total da Emissão a ser desembolsado no âmbito das Notas Comerciais, conforme as regras estabelecidas nas Cláusulas abaixo.

10.7.1. Caso seja necessário para a manutenção da Emissão e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outro Fundo ou, até, para o pagamento das Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir com quaisquer das Obrigações Garantidas.

10.7.2. Eventuais recursos existentes em um determinado Fundo, que excedam o valor de tal Fundo, serão utilizados de acordo com a Cascata de Pagamentos, incluindo, mas não apenas para o pagamento de despesas e recomposição de outros Fundos.

10.7.3. Os recursos mantidos nos Fundos poderão ser investidos pela Securitizadora em Investimentos Permitidos, de modo que os rendimentos auferidos de tais aplicações integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre os Fundos.

10.7.4. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, conforme estipuladas no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação dos CRI, liberar eventual saldo remanescente dos Fundos, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos dos Investimentos Permitidos, para a Devedora, na Conta Vinculada.

10.8. Fundo de Obras: Será constituído, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Obras, com recursos das integralizações dos CRI. O Fundo de Obras será constituído com recursos advindos da integralização das Notas Comerciais, e por eventual sobejo do Fundo de Reserva, nos termos do Instrumento de Emissão.

10.9. Fundo de Reserva: A Operação contará com a garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder no mínimo, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente a próxima parcela da Remuneração dos CRI, considerando para o cálculo o último mês de apuração ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.10. Fundo de Despesas: A Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão, autorizou que, na Data de Integralização dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, seja retido do Preço de Integralização dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, conforme estabelecido na cláusula 4.9.6.1 do Instrumento de Emissão, o montante de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) para constituição de um fundo de despesas ("Fundo de Despesas dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries") e que, na Data de Integralização dos CRI da 6ª Série, conforme estabelecido na cláusula 4.9.6.4 do Instrumento de Emissão, o montante de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil) para constituição de um fundo de despesas ("Fundo de Despesas dos CRI da 6ª e 7ª Séries" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas dos CRI da 6ª e 7ª Séries", e em conjunto com o Fundo de Despesas dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries e o Valor Inicial do Fundo de Despesas dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, apenas "Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente), para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão dos CRI. A Securitizadora deverá verificar após o pagamento das despesas do mês corrente, se os valores do Fundo de Despesas

correspondem ao fluxo de despesas para o mês subsequente, sendo que, caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior ao valor provisionado para o pagamento das despesas recorrentes referentes ao mês subsequente ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas") o referido Fundo de Despesas deverá ser recomposto prioritariamente nos termos da Cascata de Pagamentos (conforme definido no Termo de Securitização), com recursos suficientes para constatação do Valor Mínimo Fundo de Despesas e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Emissora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

10.10.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, como previstos no Instrumento de Emissão, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.10.2. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora irá solicitar aos Titulares do CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.

10.10.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das Despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independente da realização/aprovação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

10.10.4. Na hipótese do item acima, os Titulares dos CRI que tiverem aportado recursos, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

10.10.5. Caso não sejam aportados recursos e não seja possível realizar a compensação prevista acima, o Patrimônio Separado poderá vir a ser liquidado.

10.10.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas da Operação e/ou suportará as Despesas da Operação com recursos próprios.

10.11. Seguros: Será contratado o Seguro de Responsabilidade Civil, o Seguro de Riscos de Engenharia e, após a concessão do Habite-se do Empreendimento Alvo, o Seguro de Danos Físicos e serão renovados previamente ao vencimento das apólices de seguro da seguinte forma:

Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Em valor não inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo ("Seguro de Responsabilidade Civil");

Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior a R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), tendo a Credora ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização ("Seguro de Riscos de Engenharia"); e

Seguro de Danos Físicos nos Imóveis: Seguro a ser contratado após a conclusão das obras e expedição do Habite-se, com validade até a liquidação integral da dívida decorrente deste Instrumento de Emissão, em valor não inferior a R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) ("Seguros de Danos Físicos").

10.12. Razão Mínima de Garantia: Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá mensalmente assegurar que o somatório dos seguintes valores deverá ser, no mínimo, equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão Mínima de Garantia"):

(a) dos montantes que compõem o Fundo de Reserva incluindo os montantes nele depositados decorrentes dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(b) dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis trazidos a valor presente à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme cálculo contemplado no relatório mensal de empresa especializada para atuar como Servicer, exceto pelos Recebíveis já depositados no Fundo de Reserva, nos termos da alínea (a) acima; e

(c) o equivalente a 90% (noventa por cento) do valor do metro quadrado de área privativa das Unidades que ainda não tenham sido comercializadas e/ou que tenha sido distratadas e não contratadas novamente, calculado com base no valor médio do metro quadrado de área privativa das últimas 5 (cinco) Unidades vendidas, sendo que a Devedora se compromete a não vender Unidades por valor inferior a R\$ 15.000,00/m² (quinze mil reais por metro quadrado) de área privativa ("Valor Mínimo de Vendas").

10.13. Reforço de Garantia: A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada pela Securitizadora com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à cada Data de Pagamento, a partir da Data de Emissão ("Data de Verificação").

10.13.1. Durante todo o prazo de duração dos CRI, conforme verificação a ser realizada pela Securitizadora na Data de Verificação, a Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá atender a Razão Mínima de Garantia de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG_{SD} = \frac{VP(CIT_{TI}) + Sfr + 90\% * E}{SD_{CRI}}$$

Onde:

RG_{SD} = Razão de Garantia do saldo devedor.

$VP(CIT_{TI})$ = Saldo devedor dos Recebíveis trazido a valor presente pela taxa de 12% (doze por cento) a.a., base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados até o momento da verificação.

Sfr = Saldo do Fundo de Reserva.

E = 90% (noventa por cento) do valor do Estoque.

10.13.2. Na hipótese de descumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora comunicará a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, para informá-los do referido descumprimento, bem como poderá:

(i) Utilizar os recursos do Fundo de Reserva ou quaisquer recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e que devem ser liberados à Devedora para, em nome desta, amortizar extraordinariamente o saldo devedor das Notas Comerciais; e/ou

(ii) Caso tais recursos mencionados no item (i) acima não sejam suficientes para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, notificar a Devedora para que: (a) a Devedora efetue o depósito de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado, para amortização extraordinária proporcional do saldo devedor das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio da referida notificação à Devedora; e/ou (b) indiquem em até 5 (cinco) Dias Úteis novos Recebíveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, a serem aceitos a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, de modo a recompor integralmente a Razão Mínima de Garantia ("Proposta de Reforço de Garantia").

10.13.3. Na hipótese da alínea (b), do item (ii) acima, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, convocada nos termos deste instrumento, não logre êxito na obtenção de quórum para instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocação, ou caso, os Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovem a Proposta de Reforço de Garantia, a Securitizadora deverá notificar a Devedora para que realize o depósito na Conta do Patrimônio Separado de recursos para a amortização extraordinária e proporcional das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão Mínima de Garantia, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida notificação, sob pena de caracterização de Evento de Vencimento Antecipado.

10.14. Ordem de Execução/Excussão: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

10.14.1. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência dos Titulares de CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, a excussão das Garantias independerá de aviso, protesto,

notificação, interpelação ou prestação de contas, conforme previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação das Obrigações Garantidas. Caso o produto alcançado na execução das garantias seja insuficiente à satisfação das Obrigações Garantidas, a Devedora continuará responsável pelo respectivo saldo remanescente.

10.14.2. *A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência dessa.*

10.14.3. *O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Devedora no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte de qualquer uma das Garantias constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais Garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Credora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Devedora ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias eventualmente devidas pela Devedora em decorrência de quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.*

10.14.4. *Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto de garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, de modo que a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o*

cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

10.14.5. *Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.*

10.14.6. *As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.*

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. *Patrimônio Separado:* *O Patrimônio Separado é único e indivisível.*

11.2. *Separação Patrimonial:* *O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei nº 14.430/22.*

11.3. *Isenção do Patrimônio Separado:* *O Patrimônio Separado:*

(i) *Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;*

(ii) *Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;*

(iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. Administração do Patrimônio Separado: A Securitizadora, sujeita às disposições do Instrumento de Emissão e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de Amortização Programada, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI, manterá registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, tudo em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430/22.

11.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, as quais serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

11.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

11.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, na forma estabelecida neste instrumento, a qual deve ser realizada em até 20 (vinte) dias da data da convocação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Resolução CVM 60.

11.4.4. A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado e respectiva contratação de instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

11.5. Investimentos Permitidos: Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado fica estabelecido que a Securitizadora poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

11.6. Insuficiência de Ativos: A insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º e do artigo 28, ambos da Resolução CVM 60. A Assembleia Especial de Investidores será instalada, observado o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22, bem como o artigo 28 da Resolução CVM 60:

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.6.2. Na Assembleia Especial de Investidores acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º-A do artigo 30 da Resolução CVM 60. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses, e observado o disposto no parágrafo 5º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22, e no artigo 25, inciso IV, alínea "b" da Resolução CVM 60: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6.3. *A Assembleia Especial de Investidores acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas da Operação, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da Resolução CVM 60 e observado do disposto neste instrumento.*

11.6.4. *Independentemente da realização da referida Assembleia Especial de Investidores descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.*

11.6.5. *As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.*

11.7. Requisitos Normativos: *Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:*

(i) *A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e de 1 (uma) via assinada digitalmente do Instrumento de Emissão e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;*

(ii) *Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente do Instrumento de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos;*

(iii) *A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e*

(iv) *A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.*

11.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: *A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:*

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

(ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

(iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e

(v) Impossibilidade dos recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas da Operação, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

11.8.1. *A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.*

11.8.2. *Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento ou mora da Devedora.*

11.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" da Cláusula 11.8., acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

11.8.4. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

11.8.5. A Assembleia Especial de Investidores para os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" da Cláusula 11.8., acima deverá deliberar pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial de Investidores deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

11.8.6. A Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" da Cláusula 11.8., acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.8.7. A Assembleia Especial de Investidores prevista para os eventos dispostos nos itens "(i)" a "(iii)" acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Investidores será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Investidores será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Investidores não

poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

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

11.8.9. *A Assembleia Especial de Investidores prevista para o evento previsto no item "(v)" da Cláusula 11.8., acima, observará a Cláusula 11.6.1. deste instrumento, ao passo que a Assembleia Especial de Investidores prevista no item "(iv)", da Cláusula 11.8., acima, é ocasionada tão somente pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, e não a assunção pelo Agente Fiduciário, de modo que observará as regras gerais da Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização.*

11.9. Liquidação: *A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e das Garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.*

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SECURITIZADORA

12.1. Obrigações: *Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:*

- (i)** *Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;*
- (ii)** *Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;*
- (iii)** *Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social;*

(iv) Informar os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022;

(vi) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;

(vii) Manter atualizado seu registro de securitizadora S1 perante a CVM;

(viii) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;

(ix) Não realizar negócios e operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(x) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento;

(xi) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiii) Manter em ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora, nos termos das instruções e resoluções da CVM;

(xiv) Manter válidos e regulares os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu regular funcionamento;

(xv) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(xvi) Manter em dia o pagamento dos tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;

(xvii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xviii) 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, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado. Sendo certo que tal indenização estará limitada a uma vez o valor recebido pela Securitizadora a título de remuneração até o mês imediatamente anterior ao da decisão judicial transitada em julgado;

(xix) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xx) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da

anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia Especial de Investidores ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

(xxi) *Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma 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 Securitizadora em até 30 (trinta) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;*

(xxii) *Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;*

(xxiii) *Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021;*

(xxiv) *Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou das Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;*

(xxv) *Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;*

(xxvi) *Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;*

(xxvii) *Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e*

(xxviii) *Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:*

(a) *Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora, conforme aplicável; e (2) informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;*

(b) *Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;*

(c) *Dentro de 20 (vinte) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;*

(d) *Dentro de 20 (vinte) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e*

(e) *Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.*

12.2. Declarações: A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

- (d)** Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii)** Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii)** Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix)** Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (x)** É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado;
- (xi)** Não tem conhecimento da existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte
- (xii)** Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xiii)** Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xiv)** Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de

Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e

(xv) *Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a 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, ou relacionado 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, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação 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; 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.*

12.2.1. *A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.*

12.3. Remuneração: *Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo IV deste instrumento.*

12.3.1. *A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos*

CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

12.3.2. *Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.*

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: *A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.*

13.2. Prazo: *O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial de Investidores.*

13.3. Obrigações: *Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:*

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;*
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;*
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre sua substituição;*
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;*

- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;*
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;*
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;*
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;*
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;*
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;*
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;*
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;*
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;*
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das*

Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora, conforme o caso;

(xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(xvi) Disponibilizar diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado o qual será calculado pela Securitizadora, através de sua central de atendimento e de seu website;

(xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei nº 14.430/22, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3, pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei nº 14.430/22;

(xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;

(xix) Comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

(xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos

relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

13.3.1. *No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.*

13.4. Declarações: *Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:*

(i) *É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;*

(ii) *Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;*

(iii) *Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;*

(iv) *Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;*

(v) *Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;*

(vi) *A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:*

(a) *Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;*

- (b)** Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
- (c)** Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (d)** Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii)** Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii)** Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix)** Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (x)** Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi)** Verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, considerando que as mesmas serão constituídas após a Data de Emissão, sendo certo que as respectivas Garantias face ao Valor Total de Emissão serão insuficientes para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas dada a natureza das Garantias ofertadas quando da sua respectiva celebração. Assim, fica ressaltado e conforme fatores de risco, que **(i)** não existirá laudo de avaliação para precificação das Participações Societárias alienadas fiduciariamente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias e as Quotas do Fundo Imobiliário, representam o valor de R\$ 20.750.000,00 (vinte milhões e setecentos e cinquenta mil reais) e R\$

5.411.000,00 (cinco milhões, quatrocentos e onze mil reais), respectivamente; **(ii)** os Recebíveis do futuro Empreendimento Alvo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, decorrem exclusivamente de vendas futuras e **(iii)** os Imóveis dados em garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, apresenta valor de R\$ 54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões, ressaltamos que a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis será realizada conforme dispõe a Cláusula 10.4 e 10.4.1, deste instrumento e Cláusula 1.7. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(iv)** na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Imóveis não está devidamente constituída;

(xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;

(xiii) Exceto conforme indicado em contrário nos Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(xiv) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;

(xv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;

(xvi) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo XII deste instrumento; e

(xvii) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

13.5. Substituição: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

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

13.5.2. *Se a convocação da Assembleia Especial de Investidores não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.*

13.5.3. *O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.*

13.5.4. *O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.*

13.5.5. *A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.*

13.5.6. *Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.*

13.5.7. *Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.*

13.6. Remuneração: *Será devida a Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo IV deste instrumento, bem como as cláusulas abaixo.*

13.6.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, seja por força de evento atinente à Emissora ou ao Devedor, após a emissão dos CRI, ou de reestruturação das condições da Oferta, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, ou necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Oferta ou análise e eventuais comentários na celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Oferta, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 500,00 (quinhentos reais), por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Oferta, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega de relatório de horas, pelo Agente Fiduciário, à Emissora.

13.6.2. Para fins deste instrumento, a remuneração adicional prevista na cláusula acima, é aplicável para todas as atividades relacionadas à Assembleia Especial de Investidores e não somente à análise da minuta e participação presencial ou virtual desta, de modo que, referidas atividades, incluem, mas não se limitam a: **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em calls ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia à Assembleia Especial de Investidores; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia à Assembleia Especial de Investidores; e **(v)** confecção ou de revisão de aditivos e contratos decorrentes da Assembleia Especial de Investidores.

13.6.3. A remuneração do Agente Fiduciário, prevista neste Termo de Securitização, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, a qual será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

13.6.4. Em caso de inadimplemento ou caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI arcarão com o pagamento de referida remuneração, ressalvado seu direito de a posteriori serem ressarcidos pelo Devedor, após a realização do Patrimônio Separado.

13.6.5. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização,

pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário.

13.6.6. *Os valores referidos acima serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS; e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento de forma que Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.*

13.6.7. *Em caso de atraso no pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário, os valores devidos e não pagos serão acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado, pro rata die.*

13.6.8. *Nos termos do Ofício Circular CVM SRE nº 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da Destinação dos Recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a Destinação dos Recursos seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.*

13.6.9. *A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.*

13.6.10. *A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, exclusivamente, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:*

- (i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;*
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;*
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;*
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;*
- (v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;*
- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;*
- (vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE;*
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;*
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e*
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3.*

13.6.11. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, mediante aporte no Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento, e estes serão posteriormente, ressarcidos pela Securitizadora e/ou pela Devedora.

13.6.12. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.6.13. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido ao Patrimônio Separado, na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

13.6.14. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

14.1. Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

14.2. Competência da Assembleia Especial de Investidores: Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;*
- (ii) O vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI;*
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;*
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e*
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.*

14.3. Convocação: *A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada:*

- (i) Pela Securitizadora;*
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e*
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.*

14.3.1. *A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.*

14.3.2. *Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Investidores será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia e Especial de Investidores primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Investidores não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.*

14.3.3. *No caso de realização de Assembleia Especial de Investidores que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:*

(i) Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da Assembleia Especial de Investidores: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

(ii) Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia Especial de Investidores por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital

14.3.4. *Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia Especial de Investidores ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.*

14.3.5. *Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, salvo no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60.*

14.4. Instalação: *A Assembleia Especial de Investidores se instala com a presença de qualquer número de Investidores, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, que deve ser instalada em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no*

mínimo, dois terços do valor global dos CRI; ou em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

14.4.1. *Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.*

14.5. Local: *A Assembleia Especial de Investidores realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.*

14.5.1. *É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Especial de Investidores por meio de conferência eletrônica ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial de Investidores por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.*

14.6. Presidência: *A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:*

- (i)** *Ao representante da Securitizadora;*
- (ii)** *Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;*
- (iii)** *Ao Agente Fiduciário; ou*
- (iv)** *À pessoa designada pela CVM.*

14.7. Representantes da Devedora: *Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Devedora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.*

14.8. Comparecimento do Agente Fiduciário: *O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.*

14.9. Comparecimento de Terceiros: A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e seus Representantes não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.10. Deliberações: Na Assembleia Especial de Investidores serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

14.10.1. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecem a totalidade dos Investidores dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

14.11. Cálculo de Quórum: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia Especial de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.12. Vinculação: As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.13. Alterações sem Assembleia Especial de Investidores: O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

14.14. Instrução de Voto: Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias Especiais de Investidores por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores previstas neste instrumento, que deverão ser devidamente informadas na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial de Investidores, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

14.15. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias Especiais de Investidores poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

14.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do respectivo Investidor.

14.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia Especial de Investidores, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação.

14.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TÉRMINO

15.1. Extinção: Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

15.2. Quitação: Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da confirmação, pelo Agente Fiduciário, de que a quitação aqui mencionada ocorreu, sendo certo que tal verificação pelo Agente Fiduciário deverá ser concluída em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

15.3. Saldo do Patrimônio Separado: Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade da Devedora. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Devedora, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula 15.2., acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FATORES DE RISCO

16.1. Fatores de Risco: O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo XI deste instrumento exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e integralização dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – TRIBUTAÇÃO

17.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo X deste instrumento, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – PUBLICIDADE

18.1. Local de Publicação: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias Especiais de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei nº 14.430/22. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão:

(i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e

(ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

18.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.2. Local de Divulgação Demais Informações: As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – REGISTRO

19.1. Custódia e Registro: O Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. Será registrado pela Emissora na B3, conforme disposto no §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – COMUNICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

Se para a Securitizadora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano

CEP 01451-001, São Paulo/SP

At.: Amanda Martins e Nathalia Machado

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.732, 11º Andar, Itaim Bibi

CEP 04.538-132, São Paulo/SP

At: Sr. Estevam Borali

Telefone: (11) 2197-4452

E-mail: fiduciario@trusteedtvm.com.br / eborali@trusteedtvm.com.br

20.2. Recebimento: Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio

físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

20.2.1. *Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.*

20.3. *Mudança de Dados:* *A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.*

20.3.1. *A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de sua mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada nos termos acima.*

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. *Substituição dos Acordos Anteriores:* *Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.*

21.2. *Sucessão:* *O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.*

21.3. *Negócio Jurídico Complexo:* *As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.*

21.4. Ausência de Renúncia de Direitos: Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

21.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras Partes no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

21.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

21.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este instrumento é firmado 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.

21.7. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente.

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3

e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;

(ii) *Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);*

(iii) *Quando verificado erro material e/ou formal, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;*

(iv) *Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;*

(v) *Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;*

(vi) *Se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;*

(vii) *Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;*

(viii) *Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos Imóveis objeto da Destinação dos Recursos; e*

(ix) *Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.*

21.7.1. *Em decorrência do estabelecido neste instrumento, as Partes se obrigam a sanar eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, bem como observado eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto.*

21.8. Anexos: Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

21.9. Vigência: Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.10. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

21.11. Título Executivo: Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

21.12. Execução Específica: A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e demais garantidores, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

21.13. Proteção de Dados: Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e demais garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

21.14. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874/19, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.15. Assinatura Digital ou Eletrônica: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/19, bem como na Medida Provisória nº 2.200-2, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

21.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, junta comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

21.16. Data de Assinatura: Será considerada a data de assinatura deste instrumento, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – LEGISLAÇÃO E FORO

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

22.2. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram e assinam este Termo de Securitização digitalmente, em 1 (uma) única via, perante as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

Local e Data da celebração do Termo de Securitização: São Paulo, 12 de março de 2024.

Local e Data da celebração do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização: São Paulo, 19 de março de 2024;
Local e Data da celebração do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização: São Paulo, 26 de março de 2024;
Local e Data da celebração do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização: São Paulo, 26 de março de 2025;
Local e Data da celebração do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização: São Paulo, 16 de julho de 2025.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

CRI 1ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	16/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	16/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	18/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	16/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	16/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	17/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	16/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	19/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	17/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	16/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	18/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	18/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	16/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	16/05/2025	Sim	Não	0,0000%
15	17/06/2025	Sim	Não	0,0000%
16	16/07/2025	Sim	Não	0,0000%
17	18/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	16/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	18/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	16/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	16/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	18/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	16/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	18/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	16/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	16/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	16/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	18/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	16/04/2027	Sim	Sim	0,5000%

38	18/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	16/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	16/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	16/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	18/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	17/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	16/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	18/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
47	16/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

CRI 2ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	16/04/2024	Não	Não	0,0000%
2	16/05/2024	Não	Não	0,0000%
3	18/06/2024	Não	Não	0,0000%
4	16/07/2024	Não	Não	0,0000%
5	16/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	17/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	16/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	19/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	17/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	16/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	18/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	18/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	16/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	16/05/2025	Sim	Não	0,0000%
15	17/06/2025	Sim	Não	0,0000%
16	16/07/2025	Sim	Não	0,0000%
17	18/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	16/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	18/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	16/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	16/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	18/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	16/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	18/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	16/09/2026	Sim	Sim	0,5000%

31	16/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	16/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	18/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	16/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	18/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	16/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	16/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	16/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	18/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	17/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	16/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	18/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
47	16/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

CRI 3ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	16/04/2024	Não	Não	0,0000%
2	16/05/2024	Não	Não	0,0000%
3	18/06/2024	Não	Não	0,0000%
4	16/07/2024	Não	Não	0,0000%
5	16/08/2024	Não	Não	0,0000%
6	17/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	16/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	19/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	17/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	16/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	18/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	18/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	16/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	16/05/2025	Sim	Não	0,0000%
15	17/06/2025	Sim	Não	0,0000%
16	16/07/2025	Sim	Não	0,0000%
17	18/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	16/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	18/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	16/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%

24	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	16/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	18/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	16/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	18/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	16/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	16/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	16/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	18/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	16/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	18/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	16/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	16/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	16/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	18/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	17/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	16/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	18/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
47	16/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

CRI 4ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	16/04/2024	Não	Não	0,0000%
2	16/05/2024	Não	Não	0,0000%
3	18/06/2024	Não	Não	0,0000%
4	16/07/2024	Não	Não	0,0000%
5	16/08/2024	Não	Não	0,0000%
6	17/09/2024	Não	Não	0,0000%
7	16/10/2024	Não	Não	0,0000%
8	19/11/2024	Não	Não	0,0000%
9	17/12/2024	Não	Não	0,0000%
10	16/01/2025	Não	Não	0,0000%
11	18/02/2025	Não	Não	0,0000%
12	18/03/2025	Não	Não	0,0000%
13	16/04/2025	Não	Não	0,0000%
14	16/05/2025	Não	Não	0,0000%
15	17/06/2025	Não	Não	0,0000%
16	16/07/2025	Não	Não	0,0000%

17	18/08/2025	Não	Sim	0,5000%
18	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	16/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	18/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	16/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	16/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	18/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	16/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	18/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	16/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	16/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	16/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	18/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	16/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	18/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	16/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	16/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	16/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	18/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	17/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	16/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	18/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
47	16/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

CRI 5ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	16/04/2024	Não	Não	0,0000%
2	16/05/2024	Não	Não	0,0000%
3	18/06/2024	Não	Não	0,0000%
4	16/07/2024	Não	Não	0,0000%
5	16/08/2024	Não	Não	0,0000%
6	17/09/2024	Não	Não	0,0000%
7	16/10/2024	Não	Não	0,0000%
8	19/11/2024	Não	Não	0,0000%
9	17/12/2024	Não	Não	0,0000%

10	16/01/2025	Não	Não	0,0000%
11	18/02/2025	Não	Não	0,0000%
12	18/03/2025	Não	Não	0,0000%
13	16/04/2025	Não	Não	0,0000%
14	16/05/2025	Não	Não	0,0000%
15	17/06/2025	Não	Não	0,0000%
16	16/07/2025	Não	Não	0,0000%
17	18/08/2025	Não	Sim	0,5000%
18	16/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	16/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	18/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	16/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	16/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	19/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	17/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	16/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	18/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	16/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	16/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	18/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	16/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	16/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	17/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	16/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	18/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	16/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	16/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	16/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	18/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	16/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	16/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	17/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	16/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	18/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	17/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	16/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	18/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
47	16/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	16/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

CRI 6ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	18/08/2025	Sim	Não	0,0000%
2	16/09/2025	Sim	Não	0,0000%
3	16/10/2025	Sim	Não	0,0000%
4	18/11/2025	Sim	Não	0,0000%
5	16/12/2025	Sim	Não	0,0000%
6	16/01/2026	Sim	Não	0,0000%
7	19/02/2026	Sim	Não	0,0000%
8	17/03/2026	Sim	Não	0,0000%
9	16/04/2026	Sim	Não	0,0000%
10	18/05/2026	Sim	Não	0,0000%
11	16/06/2026	Sim	Não	0,0000%
12	16/07/2026	Sim	Não	0,0000%
13	18/08/2026	Sim	Não	0,0000%
14	16/09/2026	Sim	Não	0,0000%
15	16/10/2026	Sim	Não	0,0000%
16	17/11/2026	Sim	Não	0,0000%
17	16/12/2026	Sim	Não	0,0000%
18	18/01/2027	Sim	Não	0,0000%
19	16/02/2027	Sim	Não	0,0000%
20	16/03/2027	Sim	Não	0,0000%
21	16/04/2027	Sim	Não	0,0000%
22	18/05/2027	Sim	Não	0,0000%
23	16/06/2027	Sim	Não	0,0000%
24	16/07/2027	Sim	Não	0,0000%
25	17/08/2027	Sim	Não	0,0000%
26	16/09/2027	Sim	Não	0,0000%
27	18/10/2027	Sim	Não	0,0000%
28	17/11/2027	Sim	Não	0,0000%
29	16/12/2027	Sim	Não	0,0000%
30	18/01/2028	Sim	Não	0,0000%
31	16/02/2028	Sim	Não	0,0000%
32	17/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

CRI 7ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	18/08/2025	Sim	Não	0,0000%
2	16/09/2025	Sim	Não	0,0000%
3	16/10/2025	Sim	Não	0,0000%
4	18/11/2025	Sim	Não	0,0000%
5	16/12/2025	Sim	Não	0,0000%
6	16/01/2026	Sim	Não	0,0000%
7	19/02/2026	Sim	Não	0,0000%
8	17/03/2026	Sim	Não	0,0000%
9	16/04/2026	Sim	Não	0,0000%
10	18/05/2026	Sim	Não	0,0000%
11	16/06/2026	Sim	Não	0,0000%
12	16/07/2026	Sim	Não	0,0000%
13	18/08/2026	Sim	Não	0,0000%
14	16/09/2026	Sim	Não	0,0000%
15	16/10/2026	Sim	Não	0,0000%
16	17/11/2026	Sim	Não	0,0000%
17	16/12/2026	Sim	Não	0,0000%
18	18/01/2027	Sim	Não	0,0000%
19	16/02/2027	Sim	Não	0,0000%
20	16/03/2027	Sim	Não	0,0000%
21	16/04/2027	Sim	Não	0,0000%
22	18/05/2027	Sim	Não	0,0000%
23	16/06/2027	Sim	Não	0,0000%
24	16/07/2027	Sim	Não	0,0000%
25	17/08/2027	Sim	Não	0,0000%
26	16/09/2027	Sim	Não	0,0000%
27	18/10/2027	Sim	Não	0,0000%
28	17/11/2027	Sim	Não	0,0000%
29	16/12/2027	Sim	Não	0,0000%
30	18/01/2028	Sim	Não	0,0000%
31	16/02/2028	Sim	Não	0,0000%
32	20/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO II

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo II, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Destinação dos Recursos (Regras Gerais)

1. *Destinação dos Recursos:* Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados integralmente para o custeio das despesas relativas ao custeio das obras de construção civil e demais despesas necessárias para a consecução do Empreendimento Imobiliário, que deverão ser destinados até a Data de Vencimento, conforme o Cronograma Indicativo constante no Anexo II do Instrumento de Emissão, observado o disposto abaixo ("Destinação dos Recursos").

1.1. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais, exclusivamente conforme previsto no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização.

1.2. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. 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.

1.3. Não obstante ao quanto previsto na Cláusula 1.2. acima, o Instrumento de Emissão poderá ser aditado, sem a necessidade de convocação da Assembleia Especial de Investidores para tanto, caso exista necessidade de atualização dos percentuais da Destinação dos Recursos, destinada ao Empreendimento Imobiliário. A eventual inclusão de novo(s) empreendimento(s), por sua vez, deverá ser aprovada previamente pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, respeitado o quórum definido no Termo de Securitização.

2. *Procedimento de Verificação da Destinação dos Recursos Gastos Futuros:* A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário e à Emissora da Destinação dos Recursos, na seguinte periodicidade:

(i) a cada 6 (seis) meses a partir da Data de Emissão, no dia 15 (quinze) dos meses seguintes após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, sendo a primeira comprovação devida em 15 de julho de 2024 e assim sucessivamente e até a comprovação da alocação do total dos recursos líquidos da Emissão, a Devedora deverá apresentar ao Agente Fiduciário o Relatório Semestral, conforme modelo indicado abaixo, acompanhado das informações a respeito de todos os Documentos Comprobatórios; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 5 (cinco) dias corridos do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelo referidos órgãos, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário.

2.1. *O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio do presente Instrumento de Emissão ao Empreendimento Alvo, a partir do Relatório Semestral e pela análise amostral dos Documentos Comprobatórios fornecidos pela Devedora.*

2.2. *A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de obras do Empreendimento Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora a respeito do acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário no Relatório Semestral.*

2.3. *Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos do Instrumento de Emissão em observância à Destinação dos Recursos, o que deverá ocorrer necessariamente até a Data de Vencimento, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos nesta Cláusula e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação de verificação da Destinação dos Recursos.*

2.4. *A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Emissora, conforme aplicável, até o 30º (trigésimo) dia posterior à data final do Cronograma Indicativo, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos do Instrumento de Emissão em observância à Destinação dos Recursos, devendo estas comprovações terem data anterior à Data de Vencimento.*

2.5. *A Emissora ou o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a Destinação dos Recursos Gastos Futuros ou sobre suas condições financeiras que julgar necessárias para manter a avaliação de crédito da Devedora, devendo esta enviar a Emissora e ao Agente Fiduciário, obrigatoriamente, os documentos e informações necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos valores desembolsados na destinação de recursos prevista no Instrumento de Emissão, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.*

2.6. *As obrigações relacionadas à comprovação da Destinação dos Recursos, prevista nas cláusulas acima subsistirão até a comprovação integral da aplicação dos recursos, ainda que o Instrumento de Emissão e os CRI venham, por qualquer motivo, a ser objeto de amortização ou vencimento antecipado, conforme o caso.*

2.7. *A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos do Instrumento de Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado ao valor das Obrigações Garantidas.*

Tabela 1: Identificação dos Imóveis:

Matrículas	Cartório
33.360	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo
79.616	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo
80.058	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo

Tabela 2: Uso dos Recursos

Uso dos Recursos	Percentual do valor estimado de recursos nos Imóveis	Empreendimento objeto de destinação dos recursos de outra emissão dos CRI
Os recursos serão integral e exclusivamente utilizados para custeio das despesas relativas ao pagamento das despesas de natureza imobiliária futuras diretamente vinculadas à construção e/ou reforma de empreendimento imobiliário residencial, a ser desenvolvido pela Emissora, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, nos imóveis objeto das matrículas nºs 33.360, 79.616, 80.058 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itororó, nº 74, lotes nºs 7, 8, 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060.	100%	Não

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis (semestral, em R\$)

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)
--

IMÓVEIS LASTRO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados nos Imóveis Lastro (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		S	S	S	S	S	S	S
		2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
<i>Imóveis objeto das matrículas nºs 33.360, 79.616, 80.058 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itororó, nº 74, lotes nºs 7, 8, 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060</i>	120.000.000,00	0	3.000.000	5.000.000	5.000.000	7.800.000	10.000.000	10.000.000

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de

Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro.

O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

MODELO DO RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

À

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Período: [•]/[•]/[•] até [•]/[•]/[•]

A **REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521-012, inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.258/0001-62, representada na forma de seu Contrato Social, nos termos da Cláusula 3.4 e seguintes do Instrumento de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Instrumento de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Alvo	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R\$ [•]
Valor total desembolsado à Emissora									R\$ [•]

Valor da Emissão – Valor da Destinação = Destinação dos Recursos/Saldo a destinar	R\$ [●]
Valor Total da Oferta	R\$ [●]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

[LOCAL, DATA E ASSINATURAS]

ANEXO III

FÓRMULAS

Remuneração. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula :

$$J = VNA \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração devida no final do i-ésimo período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNA = Conforme abaixo definido;

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\left[1 + \frac{i}{100} \right]^{\frac{dup}{252}} \right)$$

onde:

i: 12,6825 (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos) para os CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, 12,70% (doze inteiros e setenta centésimos por cento) para os CRI da 6ª Série e 12,71% (doze inteiros e setenta e um centésimos por cento) para os CRI da 7ª Série;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a última Data de Pagamento dos respectiva série, o que ocorrer por último, e a Data de Cálculo, sendo "dup" um número inteiro.

Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário Atualizado ou o ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a última incorporação de Atualização Monetária ou da Remuneração ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações positivas mensais dos números-índice do IPCA utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA, divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior. A título de exemplificação, em uma data de pagamento no mês de julho, será utilizado o índice do IPCA divulgado no mês de junho, referente ao mês de maio;

*NI_{k-1} = Número índice do IPCA do mês anterior ao mês *k*;*

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro mês de atualização, "dut" será considerado como sendo 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Instrumento de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas; e

(iv) caso o número índice do IPCA utilizado para o cálculo do saldo devedor das Notas Comerciais seja diferente do considerado para o pagamento do CRI, a Emissora deverá fazer o ajuste até 1 (um) Dia Útil antes do pagamento dos CRI para que o titular dos CRI receba o valor integral acordado .

A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

(i) Considera-se "Data de Pagamento" as datas do Cronograma de Pagamentos, constante no Anexo I deste instrumento.

(ii) O número-índice do IPCA/IBGE, deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado/apurado pelo IBGE;

(iii) Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(v) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

(vi) Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Devedora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos;

(vii) Em caso de carência, inadimplemento ou qualquer evento que leve ao não pagamento do valor de amortização somado ao valor da Remuneração, tal valor será somado ao Valor Nominal Unitário Atualizado.

Caso o número-índice do IPCA/IBGE referente ao ano de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

NI_{kp} = número-índice projetado do IPCA/IBGE para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento.

NI_k = conforme definido acima; e

Projeção = o último número-índice disponível do IPCA/IBGE.

Observações:

(iv) O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora e/ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

(v) O número-índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

(vi) Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a data de pagamento dos CRI no respectivo mês de pagamento.

Amortização. *A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Atualizado correspondente ao valor unitário da "i-ésima" parcela de amortização, calculado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula abaixo:*

$$A_i = PMT_i - J_i$$

Onde:

PMT_i = Valor da PMT a ser pago na Data de Pagamento "i";

J_i = Valor dos juros acumulado no período, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

ANEXO IV

DESPESAS INICIAIS E RECORRENTES

Tabela de Despesas Atualizada 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries

ESTRUTURAÇÃO - CRI 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,03%	R\$ 11.832,00	0,00%	R\$ 11.832,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R\$ 87,83	0,00%	R\$ 87,83
IBSadv	Assessor Legal	A vista		R\$ 41.500,00	14,53%	R\$ 48.555,05
Oliveira Trust	Agente Registrador	A vista		R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Trustee	Agente Fiduciário	A vista		R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 20.317,92
Canal Investimentos	Taxa de estruturação e emissão	A vista		R\$ 49.000,00	16,33%	R\$ 58.563,40
Canal Investimentos	Distribuição Passiva	A vista		R\$ 18.750,00	16,33%	R\$ 22.409,47
Canal Securitizadora	Distribuição Passiva	A vista		R\$ 6.250,00	14,25%	R\$ 7.288,63
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,03%	R\$ 12.240,00	0,00%	R\$ 12.240,00
Dexter	Medição de obra	A vista		R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95
Cartesia	Estruturador	A vista		R\$ 1.502.693,34	19,94%	R\$ 1.876.958,96
CACR11	Distribuição	A vista		R\$ 408.000,00	0,00%	R\$ 408.000,00
TOTAL				R\$ 2.096.353,17		R\$ 2.500.000,00

DESPESAS RECORRENTES - CRI 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,00%	R\$ 714,00	0,00%	R\$ 714,00
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,00%	R\$ 448,80	0,00%	R\$ 448,80
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00
Trustee	Agente Fiduciário	Anual		R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 20.317,92
Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		R\$ 44.400,00	16,33%	R\$ 53.065,61
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	Anual		R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Oliveira Trust	Escrituração da Nota Comercial	Anual		R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Contabilidade	Contador	Mensal		R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
UHY Bendorantes	Auditoria	Anual		R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.211,35
Dexter	Medição de obra	Mensal		R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95
Exclusiva	Servicer	Mensal		R\$ 3.500,00	0,00%	R\$ 3.500,00
MÉDIA MENSAL				R\$ 106.012,80		R\$ 124.625,46

ESTRUTURAÇÃO - CRI 6ª e 7ª série

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,003968%	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
B3 CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,023%	R\$ 18.216,00	0,00%	R\$ 18.216,00
B3 CETIP	Registro de CCB/ CCI	A vista	0,00%	R\$ 700,00	0,00%	R\$ 700,00
PP	Assessor Legal (*)	A vista		R\$ 30.000,00		R\$ 30.000,00
OT	Registro	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.607,50
Trustee	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 19.776,10
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R\$ 35.000,00	16,33%	R\$ 40.715,50
Canal	Taxa de Gestão	A vista		R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.143,10
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,03%	R\$ 23.760,00	0,00%	R\$ 23.760,00
TOTAL				R\$ 139.506,00		R\$ 149.748,20

(1) + R\$450 mensais por Série adicional; (2) até 5 CCI, (3) + R\$400 mensais por Série adicional

(*) O valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) já foram pagos, sendo certo que o valor remanescente de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) será pago em 17 de julho de 2025.

DESPESAS RECORRENTES - 6ª e 7ª série

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,0008%	R\$ 633,60	0,00%	R\$ 633,60
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,0020%	R\$ 1.584,00	0,00%	R\$ 1.584,00
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00
OT	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	Anual		R\$ 15.600,00	12,15%	R\$ 17.495,40
OT	Instituição Custodiante (2)	Anual		R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.364,50
OT	Escriturador da NC (3)	Anual		R\$ 9.600,00	12,15%	R\$ 10.766,40
Trustee	Agente fiduciário	Anual		R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 19.776,10
Canal	Taxa de Gestão	Mensal		R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.143,10
Exclusiva	Servicer	Mensal		R\$ 3.500,00		R\$ 3.500,00
Dexter	Medição de obra	Mensal		R\$ 13.000,00	12,15	R\$ 170.950,00
Auditoria	Auditoria	Anual		R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.114,25
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	A vista		R\$ 159,00	0,00%	R\$ 159,00
MÉDIA MENSAL				R\$ 76.026,60		R\$ 241.936,35

* * * * *

CLÁUSULA DE DESPESAS:

hh. remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI e como coordenador líder, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

ii. taxa de administração no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 5 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

jj. verificação de covenants: (se houver): A cada verificação de covenants financeiros, se houver, será devido o valor adicional de R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais) por hora-homem, líquido de quaisquer tributos. Os valores previstos neste item serão acrescidos do gross-up de tributos incidentes;

kk. remuneração da Instituição Custodiante: **(i)** pela implantação e registro das CCI nºs 0001, 0002, 0003, 0004 e 0005, será devido o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de subscrição e integralização dos CRI; e pela implantação e registro da CCI nº 0006 e 0007 será devida nova parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo o pagamento ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; **(ii)** pela custódia das primeiras CCI, será devido o valor anual de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. E para a série custódia das novas CCI de número 0006 e 0007, será devido o valor adicional de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com a mesma data do vencimento das demais CCI já custodiadas; **(iii)** em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custo-diante uma

remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas"; **(iv)** as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A, inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-00; e **(v)** os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Instituição Custodiante", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

II. remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcelas anuais de R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais) pela primeira série mais R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais) pelas séries adicionais, a serem pagas até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

mm. remuneração do Agente Fiduciário: parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo Índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços;

nn. todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

oo. será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando **(i)** esforços de cobrança e

execução de Garantias, **(ii)** o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, **(iii)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(iv)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(v)** verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de Condições Precedentes; e **(vi)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

pp. todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

qq. averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

rr. em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

ss. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

tt. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

uu. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

vv. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

ww. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

xx. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

yy. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

zz. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

aaa. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

bbb. todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

ccc. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;

ddd. custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que

deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

eee. os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

fff. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

ggg. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

hhh. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

iii. os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

jjj. quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

kkk. quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

lll. quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

mmm. quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

nnn. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

ANEXO V

CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral	
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Jardim Paulistano						
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01.451-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin.						
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU),	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.578-910
3. DEVEDORA						
RAZÃO SOCIAL: REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.						
CNPJ: 52.347.258/0001-62						
ENDEREÇO: Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, Itaim Bibi.						
COMPLEMENTO	conjunto 9	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.521-012
4. GARANTIAS						
Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as Garantias de (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Participações Societárias; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) os Fundos; (v) os Seguros; e (vi) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme definidas nos Documentos da Operação.						
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 17.800.000,00 (dezessete milhões e oitocentos mil reais)						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas, em 7 (sete) séries.						
DESCRIÇÃO: 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão das Notas Comerciais emitida em 12 de março de 2024, conforme aditado, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda." (" <u>Instrumento de Emissão</u> "), por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 17.800.000,00 (dezessete milhões e oitocentos reais) referente à 1ª (primeira) série do valor total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento a ser edificado sobre os Imóveis.						
5.1. IMÓVEIS						
Cartório	Matrículas		Endereço			

15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo	33.360	Rua Itororó, nº 74, lotes nº 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP
	79.616	Rua Itororó, nº 74, lote nº 7, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP
	80.058	Rua Itororó, nº 74, lote nº 8, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	12 de abril de 2024.
6.2. DATA DE VENCIMENTO	14 de março de 2028.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 17.800.000,00 (dezesete milhões e oitocentos mil reais).
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto no Instrumento de Emissão.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago

6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

Notas Comerciais 1ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	12/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	14/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	14/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	12/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	14/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	13/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	14/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	14/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	13/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	14/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	14/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	14/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	14/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	14/05/2025	Sim	Não	0,0000%
15	13/06/2025	Sim	Não	0,0000%
16	14/07/2025	Sim	Não	0,0000%
17	14/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	12/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	14/10/2025	Sim	Sim	0,5000%

20	14/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	12/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	14/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	13/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	13/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	14/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	14/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	12/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	14/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	14/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	14/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	14/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	13/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	14/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	14/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	12/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	12/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	14/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	14/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	14/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	14/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	13/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	14/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	14/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	12/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	14/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	14/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
47	14/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	14/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
			SÃO PAULO/SP, 12 DE MARÇO DE 2024			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0002	TIPO DE CCI	Integral	
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Jardim Paulistano						
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01.451-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin.						
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU),.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.578-910
3. DEVEDORA						
RAZÃO SOCIAL: REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.						
CNPJ: 52.347.258/0001-62						
ENDEREÇO: Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, Itaim Bibi.						
COMPLEMENTO	conjunto 9	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.521-012
4. GARANTIAS						
Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as Garantias de (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Participações Societárias; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) os Fundos; (v) os Seguros; e (vi) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme definidas nos Documentos da Operação.						
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas, em 7 (sete) séries.						
DESCRIÇÃO: 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão das Notas Comerciais emitida em 12 de março de 2024, conforme aditado, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda." (" <u>Instrumento de Emissão</u> "), por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) referente à 2ª (segunda) série do valor total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento a ser edificado sobre os Imóveis.						
5.1. IMÓVEIS						
CARTÓRIO	MATRÍCULAS	ENDEREÇO				
15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo	33.360	Rua Itororó, nº 74, lotes nº 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				
	79.616	Rua Itororó, nº 74, lote nº 7, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				
	80.058	Rua Itororó, nº 74, lote nº 8, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO				
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	12 de abril de 2024.			
6.2. DATA DE VENCIMENTO	14 de março de 2028.			
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).			
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA;			
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto no Instrumento de Emissão.			
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.			
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago			
6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)				
	Notas Comerciais 2ª Série			
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	12/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	14/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	14/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	12/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	14/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	13/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	14/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	14/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	13/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	14/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	14/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	14/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	14/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	14/05/2025	Sim	Não	0,0000%
15	13/06/2025	Sim	Não	0,0000%
16	14/07/2025	Sim	Não	0,0000%
17	14/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	12/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	14/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	14/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	12/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	14/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	13/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	13/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	14/04/2026	Sim	Sim	0,5000%

26	14/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	12/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	14/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	14/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	14/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	14/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	13/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	14/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	14/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	12/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	12/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	14/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	14/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	14/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	14/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	13/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	14/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	14/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	12/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	14/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	14/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
47	14/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	14/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
			SÃO PAULO/SP, 12 DE MARÇO DE 2024			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0003	TIPO DE CCI	Integral	
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Jardim Paulistano						
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01.451-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin.						
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU),	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.578-910
3. DEVEDORA						
RAZÃO SOCIAL: REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.						
CNPJ: 52.347.258/0001-62						
ENDEREÇO: Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, Itaim Bibi.						
COMPLEMENTO	conjunto 9	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.521-012
4. GARANTIAS						
Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as Garantias de (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Participações Societárias; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) os Fundos; (v) os Seguros; e (vi) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme definidas nos Documentos da Operação.						
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas, em 7 (sete) séries.						
DESCRIÇÃO: 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) emissão das Notas Comerciais emitida em 12 de março de 2024, conforme aditado, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda." (" <u>Instrumento de Emissão</u> "), por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) referente à 3ª (terceira) série do valor total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento a ser edificado sobre os Imóveis.						
5.1. IMÓVEIS						
CARTÓRIO	MATRÍCULAS	ENDEREÇO				
15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo	33.360	Rua Itororó, nº 74, lotes nº 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				
	79.616	Rua Itororó, nº 74, lote nº 7, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				
	80.058	Rua Itororó, nº 74, lote nº 8, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO				
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	12 de abril de 2024.			
6.2. DATA DE VENCIMENTO	14 de março de 2028.			
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)			
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA;			
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto no Instrumento de Emissão.			
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.			
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago			
6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)				
	Notas Comerciais 3ª Série			
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	12/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	14/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	14/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	12/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	14/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	13/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	14/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	14/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	13/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	14/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	14/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	14/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	14/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	14/05/2025	Sim	Não	0,0000%
15	13/06/2025	Sim	Não	0,0000%
16	14/07/2025	Sim	Não	0,0000%
17	14/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	12/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	14/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	14/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	12/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	14/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	13/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	13/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	14/04/2026	Sim	Sim	0,5000%

26	14/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	12/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	14/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	14/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	14/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	14/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	13/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	14/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	14/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	12/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	12/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	14/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	14/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	14/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	14/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	13/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	14/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	14/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	12/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	14/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	14/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
47	14/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	14/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
			SÃO PAULO/SP, 12 DE MARÇO DE 2024			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0004	TIPO DE CCI	Integral	
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Jardim Paulistano						
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01.451-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin.						
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.578-910
3. DEVEDORA						
RAZÃO SOCIAL: REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.						
CNPJ: 52.347.258/0001-62						
ENDEREÇO: Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, Itaim Bibi.						
COMPLEMENTO	conjunto 9	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.521-012
4. GARANTIAS – Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as Garantias de (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Participações Societárias; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) os Fundos; (v) os Seguros; e (vi) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme definidas nos Documentos da Operação.						
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas, em 7 (sete) séries.						
DESCRIÇÃO: 4ª (quarta) série da 1ª (primeira) emissão das Notas Comerciais emitida em 12 de março de 2024, conforme aditado, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda." (" <u>Instrumento de Emissão</u> "), por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) referente à 4ª (quarta) série do valor total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento, a ser edificado sobre os Imóveis.						
5.1. IMÓVEIS						
CARTÓRIO	MATRÍCULAS	ENDEREÇO				
15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo	33.360	Rua Itororó, nº 74, lotes nº 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				
	79.616	Rua Itororó, nº 74, lote nº 7, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				
	80.058	Rua Itororó, nº 74, lote nº 8, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO						

6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	12 de abril de 2024.
6.2. DATA DE VENCIMENTO	14 de março de 2028.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto no Instrumento de Emissão.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago

6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

Notas Comerciais 4ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	12/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	14/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	14/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	12/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	14/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	13/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	14/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	14/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	13/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	14/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	14/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	14/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	14/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	14/05/2025	Sim	Não	0,0000%
15	13/06/2025	Sim	Não	0,0000%
16	14/07/2025	Sim	Não	0,0000%
17	14/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	12/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	14/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	14/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	12/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	14/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	13/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
24	13/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	14/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	14/05/2026	Sim	Sim	0,5000%

27	12/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	14/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	14/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	14/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	14/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	13/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	14/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	14/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	12/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	12/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	14/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	14/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	14/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	14/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	13/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	14/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	14/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	12/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	14/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	14/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
47	14/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	14/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0005	TIPO DE CCI	Integral	
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Jardim Paulistano						
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01.451-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin.						
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.578-910
3. DEVEDORA						
RAZÃO SOCIAL: REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.						
CNPJ: 52.347.258/0001-62						
ENDEREÇO: Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, Itaim Bibi.						
COMPLEMENTO	conjunto 9	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.521-012
4. GARANTIAS						
Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as Garantias de (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Participações Societárias; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) os Fundos; (v) os Seguros; e (vi) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme definidas nos Documentos da Operação.						
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas, em 7 (sete) séries.						
DESCRIÇÃO: 5ª (quinta) série da 1ª (primeira) emissão das Notas Comerciais emitida em 12 de março de 2024, conforme aditado, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda." (" <u>Instrumento de Emissão</u> "), por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) referente à 5ª (quinta) série do valor total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento a ser edificado em edificação sobre os Imóveis.						
5.1. IMÓVEIS						
CARTÓRIO	MATRÍCULAS	ENDEREÇO				
15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São	33.360	Rua Itororó, nº 74, lotes nº 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				
	79.616	Rua Itororó, nº 74, lote nº 7, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				

Paulo, Estado de São Paulo	80.058	Rua Itororó, nº 74, lote nº 8, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP
----------------------------	--------	--

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	12 de abril de 2024.
6.2. DATA DE VENCIMENTO	14 de março de 2028.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto no Instrumento de Emissão.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago

6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

Notas Comerciais 5ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	12/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	14/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	14/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	12/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	14/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	13/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	14/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	14/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	13/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	14/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	14/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	14/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	14/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	14/05/2025	Sim	Não	0,0000%
15	13/06/2025	Sim	Não	0,0000%
16	14/07/2025	Sim	Não	0,0000%
17	14/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	12/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	14/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	14/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	12/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	14/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	13/02/2026	Sim	Sim	0,5000%

24	13/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	14/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	14/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	12/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	14/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	14/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	14/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	14/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	13/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	14/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	14/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	12/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	12/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	14/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	14/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	14/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	14/07/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	13/08/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	14/09/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	14/10/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	12/11/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	14/12/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	14/01/2028	Sim	Sim	0,5000%
47	14/02/2028	Sim	Sim	0,5000%
48	14/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
			SÃO PAULO/SP, 18 DE JULHO DE 2025			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0006	TIPO DE CCI	Integral	
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Jardim Paulistano						
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01.451-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin.						
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.578-910
3. DEVEDORA						
RAZÃO SOCIAL: REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.						
CNPJ: 52.347.258/0001-62						
ENDEREÇO: Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, Itaim Bibi.						
COMPLEMENTO	conjunto 9	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.521-012
4. GARANTIAS						
Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as Garantias de (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Participações Societárias; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) os Fundos; (v) os Seguros; e (vi) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme definidas nos Documentos da Operação.						
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas, em 7 (sete) séries.						
DESCRIÇÃO: 6ª (sexta) série da 1ª (primeira) emissão das Notas Comerciais emitida em 12 de março de 2024, conforme aditado, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda." (" <u>Instrumento de Emissão</u> "), por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) referente à 6ª (sexta) série do valor total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento a ser edificado em edificação sobre os Imóveis.						
5.1. IMÓVEIS						
CARTÓRIO	MATRÍCULAS	ENDEREÇO				
15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São	33.360	Rua Itororó, nº 74, lotes nº 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				
	79.616	Rua Itororó, nº 74, lote nº 7, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				

Paulo, Estado de São Paulo	80.058	Rua Itororó, nº 74, lote nº 8, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP
----------------------------	--------	--

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	14 de agosto de 2025.
6.2. DATA DE VENCIMENTO	15 de março de 2028
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,70% (doze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto no Instrumento de Emissão.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago

6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

Notas Comerciais 6ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	14/08/2025	Sim	Não	0,0000%
2	12/09/2025	Sim	Não	0,0000%
3	14/10/2025	Sim	Não	0,0000%
4	14/11/2025	Sim	Não	0,0000%
5	12/12/2025	Sim	Não	0,0000%
6	14/01/2026	Sim	Não	0,0000%
7	13/02/2026	Sim	Não	0,0000%
8	13/03/2026	Sim	Não	0,0000%
9	14/04/2026	Sim	Não	0,0000%
10	14/05/2026	Sim	Não	0,0000%
11	12/06/2026	Sim	Não	0,0000%
12	14/07/2026	Sim	Não	0,0000%
13	14/08/2026	Sim	Não	0,0000%
14	14/09/2026	Sim	Não	0,0000%
15	14/10/2026	Sim	Não	0,0000%
16	13/11/2026	Sim	Não	0,0000%
17	14/12/2026	Sim	Não	0,0000%
18	14/01/2027	Sim	Não	0,0000%
19	12/02/2027	Sim	Não	0,0000%
20	12/03/2027	Sim	Não	0,0000%
21	14/04/2027	Sim	Não	0,0000%
22	14/05/2027	Sim	Não	0,0000%

23	14/06/2027	Sim	Não	0,0000%
24	14/07/2027	Sim	Não	0,0000%
25	13/08/2027	Sim	Não	0,0000%
26	14/09/2027	Sim	Não	0,0000%
27	14/10/2027	Sim	Não	0,0000%
28	12/11/2027	Sim	Não	0,0000%
29	14/12/2027	Sim	Não	0,0000%
30	14/01/2028	Sim	Não	0,0000%
31	14/02/2028	Sim	Não	0,0000%
32	15/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
			SÃO PAULO/SP, 18 DE JULHO DE 2025.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0007	TIPO DE CCI	Integral	
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ: 41.811.375/0001-19						
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Jardim Paulistano						
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01.451-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.						
CNPJ: 36.113.876/0004-34						
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Brooklin.						
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.578-910
3. DEVEDORA						
RAZÃO SOCIAL: REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.						
CNPJ: 52.347.258/0001-62						
ENDEREÇO: Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, Itaim Bibi.						
COMPLEMENTO	conjunto 9	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04.521-012
4. GARANTIAS						
Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as Garantias de (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Participações Societárias; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) os Fundos; (v) os Seguros; e (vi) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme definidas nos Documentos da Operação.						
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais).						
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas, em 7 (sete) séries.						
DESCRIÇÃO: 7ª (quinta) série da 1ª (primeira) emissão das Notas Comerciais emitida em 12 de março de 2024, conforme aditado, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda." (" <u>Instrumento de Emissão</u> "), por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais) referente à 7ª (sétima) série do valor total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) para o custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento a ser edificado em edificação sobre os Imóveis.						
5.1. IMÓVEIS						
CARTÓRIO	MATRÍCULAS	ENDEREÇO				
15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São	33.360	Rua Itororó, nº 74, lotes nº 9 e 10, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				
	79.616	Rua Itororó, nº 74, lote nº 7, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP				

Paulo, Estado de São Paulo	80.058	Rua Itororó, nº 74, lote nº 8, quadra d, Morumbi, CEP 05.688-060, São Paulo/SP
----------------------------	--------	--

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	14 de agosto de 2025.
6.2. DATA DE VENCIMENTO	16 de março de 2028
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais).
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,71% (doze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto no Instrumento de Emissão.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago

6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

Notas Comerciais 7ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	14/08/2025	Sim	não	0,0000%
2	12/09/2025	Sim	não	0,0000%
3	14/10/2025	Sim	não	0,0000%
4	14/11/2025	Sim	não	0,0000%
5	12/12/2025	Sim	não	0,0000%
6	14/01/2026	Sim	não	0,0000%
7	13/02/2026	Sim	não	0,0000%
8	13/03/2026	Sim	não	0,0000%
9	14/04/2026	Sim	não	0,0000%
10	14/05/2026	Sim	não	0,0000%
11	12/06/2026	Sim	não	0,0000%
12	14/07/2026	Sim	não	0,0000%
13	14/08/2026	Sim	não	0,0000%
14	14/09/2026	Sim	não	0,0000%
15	14/10/2026	Sim	não	0,0000%
16	13/11/2026	Sim	não	0,0000%
17	14/12/2026	Sim	não	0,0000%
18	14/01/2027	Sim	não	0,0000%
19	12/02/2027	Sim	não	0,0000%
20	12/03/2027	Sim	não	0,0000%
21	14/04/2027	Sim	não	0,0000%
22	14/05/2027	Sim	não	0,0000%

	23	14/06/2027	Sim	não	0,0000%	
	24	14/07/2027	Sim	não	0,0000%	
	25	13/08/2027	Sim	não	0,0000%	
	26	14/09/2027	Sim	não	0,0000%	
	27	14/10/2027	Sim	não	0,0000%	
	28	12/11/2027	Sim	não	0,0000%	
	29	14/12/2027	Sim	não	0,0000%	
	30	14/01/2028	Sim	Sim	0,0000%	
	31	14/02/2028	Sim	Sim	0,0000%	
	32	16/03/2028	Sim	Sim	100,0000%	

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de Estatuto Social ("Securitizadora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 79ª (septuagésima) emissão em sete séries, lastreados em créditos imobiliários devidos pela **REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521-012, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 52.347.258/0001-62 ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, atua como agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no "Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão Em Sete Séries da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Real Park Investimentos Ltda.", celebrado em 12 de março de 2024, conforme aditado de tempos em tempos.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [=] de julho de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural" firmado nesta data entre a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida pela Securitizadora as Cédulas de Crédito Imobiliário sob os nºs 001, 002, 003, 004 e 005 em séries únicas ("CCI"), que servem de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 79ª (septuagésima nona) emissão em sete séries da Securitizadora ("Emissão" e "CRI", respectivamente), declara que, nesta data, procedeu **(i)** nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, conforme alterada, a custódia da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** à custódia da via digital do "Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão Em Sete Séries da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Real Park Investimentos Ltda.", celebrado em 12 de março de 2024, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário sob os CRI.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2.

São Paulo, [=] de julho de 2025.

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

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 79ª (septuagésima nona) emissão em sete séries ("Emissão" e "CRI", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, atuando como agente fiduciário dos CRI a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Agente Fiduciário"), declara que:

(i) agiu com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima Nona) Emissão Em Sete Séries da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Real Park Investimentos Ltda." datado de 12 de março de 2024, conforme aditado, que regula os CRI e a Emissão; e

(ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Para os fins desta declaração, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização.

São Paulo, [=] de julho de 2025.

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

*Razão Social: TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ: 67.030.395/0001-46
Representado neste ato por seus diretores estatutários: Estevam Boralí e Flavio Daniel Aguetoni
Número do Documento de Identidade: 44.071.566-0 e 33.178.639-4, respectivamente
CPF: 370.995.918-78 e 286.491.528-64, respectivamente*

da oferta pública de distribuição, sujeita ao rito automático de registro, do seguinte valor mobiliário:

*Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 79ª (Septuagésima Nona)
Número da Série: Sete
Emissor: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19.
Quantidade: 40.800 (quarenta mil e oitocentos) certificados de recebíveis imobiliários, sendo: (i) 1ª (primeira) série: 17.800 (dezessete mil e oitocentos) CRI; (ii) 2ª (segunda) série: 5.000 (cinco mil) CRI; (iii) 3ª (terceira) série: 6.000 (seis mil) CRI; (iv) 4ª (quarta) série: 6.000 (seis mil) CRI; (v) 5ª (quinta) série: 6.000 (seis mil) CRI; (vi) 6ª (sexta) série: 40.000 (quarenta mil) CRI; e (vii) 7ª (sétima) série: 39.200 (trinta e nove mil e duzentos) CRI.
Forma: Nominativa e escritural*

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [=] de julho de 2025.

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO X

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentas do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

Em relação aos fundos de investimento, ficam isentos de imposto de renda: (na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado (artigo 3º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004), sendo certo que (i) somente será concedido nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas (artigo 3º, § 1º, I, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004); (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (artigo 3º, § 1º, II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004); (iii) não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (artigo 3º, § 1º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004).

Em relação aos os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995 e artigo 5º, da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11, da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16, da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

*Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: **(i)** aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e **(ii)** aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.*

*Com relação aos investidores estrangeiros, conforme Resolução CMN 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: **(i)** em operações realizadas em bolsas de*

valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e **(ii)** nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de **(i)** 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e **(ii)** 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros, conforme Resolução CMN 4.373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: **(i)** remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; **(ii)** prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); **(iii)** vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(iv)** vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(v)** inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; **(vi)** se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; **(vii)** comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência e; **(viii)** procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI (artigo 1º, § 4º, II, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011) e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo (artigo 1º, § 4º-A, II, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011).

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 8º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º, do Decreto nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

*No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: **(i)** 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e **(ii)** 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa nº 1.585).*

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, XVI e XVII, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º, da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e

não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

ANEXO XI

FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora e às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora e as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de

capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e **(viii)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

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

Política Monetária

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

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários

de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Instrumento de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de

Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de securitizadora S1

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados

operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

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

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Da mesma forma, a excussão das demais Garantias

outorgadas poderão não ser suficientes para honrar com as obrigações da Devedora. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

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

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Instrumento de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Instrumento de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Instrumento de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleia Especial de Investidores, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Estrutural

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

Titularidade sobre os Imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos Investidores qualquer direito sobre os Imóveis relacionadas à Operação.

Dispensa de análise da CVM e registro automático

A Oferta, destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais e distribuída nos termos da Resolução CVM 160 será automaticamente registrada perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora e contidas nos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM e de análise prévia pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados.

Os Investidores Profissionais interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as

atividades do Devedor, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade das Notas Comerciais mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à revenda

A Oferta dos CRI será destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, de modo que sua negociação no mercado secundário está sujeita às restrições descritas no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de capitais e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas

do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora não corresponde ao Valor Total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Dependência de deliberação em Assembleia Especial de Investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores e, pode ser necessário realizar diversas Assembleia Especial de Investidores para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou

total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escopo da Auditoria

*A auditoria legal foi conduzida por escritório especializado, e teve escopo limitado à Devedora, aos Imóveis e os respectivos antecessores, envolvendo os documentos por eles disponibilizados até 11 de janeiro de 2024, visando: **(i)** a identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; **(ii)** analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; **(iii)** analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação aos Imóveis.*

Auditoria

A ausência de entrega de determinados documentos e certidões na auditoria jurídica impossibilita uma análise ampla e informada a respeito de eventuais passivos ou débitos que possam, eventualmente, impactar os Imóveis, o Devedor, as Garantias e/ou as partes envolvidas, direta ou indiretamente.

Desapropriação

Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Instrumento de Emissão e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas Comerciais e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI.

É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

Não superação da condição suspensiva do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis

Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas. A Alienação Fiduciária de Imóveis foi constituída sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de forma que sua eficácia está condicionada ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula dos Imóveis.

Caso a condição suspensiva da Alienação Fiduciária de Imóveis não seja verificada, a Alienação Fiduciária de Imóveis não poderá ser registrada e, por conseguinte, poderá influenciar negativamente no resultado de uma eventual necessidade de excussão das garantias da Operação, o que pode prejudicar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Ausência de registro de memorial de incorporação e à existência futura dos Recebíveis que serão objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis

Na presente data, o memorial de incorporação do Empreendimento Alvo ainda não foi registrado nas matrículas dos Imóveis. Não há como garantir, portanto, que o Cartório de Registro de Imóveis prossiga com o registro do memorial nas matrículas dos Imóveis, o que poderá impactar o desenvolvimento do

Empreendimento Alvo, a constituição dos Recebíveis e a capacidade financeira da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Como a Cessão Fiduciária de Recebíveis está atrelada à venda das Unidades, a qual apenas pode ser realizada após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, tais fatos podem impactar negativamente o fluxo previsto de Recebíveis cedidos para o CRI, sendo certo que, caso as condições acima não sejam implementadas, podem resultar em perda financeira aos Titulares dos CRI.

Existência de termo de compromisso ambiental

Foi encaminhado o Termo de Compromisso Ambiental emitido pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente, assinado pela atual proprietária dos Imóveis em 03 de abril de 2023, com validade de 12 (doze) meses, indicando a necessidade do remanejamento da vegetação, em decorrência da construção do conjunto residencial na área dos Imóveis. Desse modo, à possibilidade de realização das obras do Empreendimento Alvo está atrelado ao cumprimento da referida exigência. Tal fato, se não cumprido, pode influenciar negativamente a realização das obras do Empreendimento Alvo, o que pode prejudicar na finalização do referido empreendimento e, por conseguinte, no prejuízo ao fluxo dos recebíveis atrelados às vendas das Unidades.

Não renovação de licenças ambientais

Na presente data, a licença ambiental de implantação do Empreendimento Alvo encontra-se vencida. Sendo assim, caso não seja renovada a respectiva licença, as obras do Empreendimento Alvo poderão ser interrompidas pelo Poder Público, o que poderá impactar a capacidade financeira da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

DEMAIS RISCOS

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

ANEXO XII
OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (TROPICAL VINHOS)
<i>Instrumento:</i>	CRA
<i>Emissão:</i>	58ª emissão
<i>Série:</i>	1ª série
<i>Valor da emissão:</i>	R\$ 21.200.000,00 (vinte e um milhões e duzentos mil reais)
<i>Quantidade de certificados:</i>	21.200 (vinte e um mil e duzentos certificados)
<i>Espécie:</i>	N/A
<i>Prazo de vencimento:</i>	Os certificados vencerão em 29/08/2028
<i>Garantias:</i>	Aval; e Alienação Fiduciária de Imóvel
<i>Atualização e Remuneração:</i>	CDI + 4,50% a.a.
<i>Situação da Emissora:</i>	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (SEMPRE)
<i>Instrumento:</i>	CRA
<i>Emissão:</i>	76ª emissão
<i>Série:</i>	1ª série
<i>Valor da emissão:</i>	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)
<i>Quantidade de certificados:</i>	200.000 (duzentos mil certificados)
<i>Espécie:</i>	N/A
<i>Prazo de vencimento:</i>	Os certificados vencerão em 20/12/2028
<i>Garantias:</i>	Aval;

	<i>Cessão Fiduciária de CDA/WA; e Cessão Fiduciária de Recebíveis.</i>
<i>Atualização e Remuneração:</i>	<i>CDI + 4,80% a.a.</i>
<i>Situação da Emissora:</i>	<i>A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.</i>

<i>Emissora:</i>	<i>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (VISCONDE)</i>
<i>Instrumento:</i>	<i>CRI</i>
<i>Emissão:</i>	<i>65ª emissão</i>
<i>Série:</i>	<i>1ª série</i>
<i>Valor da emissão:</i>	<i>R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)</i>
<i>Quantidade de certificados:</i>	<i>80.000 (oitenta mil certificados)</i>
<i>Espécie:</i>	<i>N/A</i>
<i>Prazo de vencimento:</i>	<i>Os certificados vencerão em 25/05/2027</i>
<i>Garantias:</i>	<i>Aval; AFP; Alienação Fiduciária Imóvel; e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</i>
<i>Atualização e Remuneração:</i>	<i>IPCA + 13,00% a.a.</i>
<i>Situação da Emissora:</i>	<i>A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.</i>

<i>Emissora:</i>	<i>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (GUAIÚ)</i>
<i>Instrumento:</i>	<i>CRI</i>
<i>Emissão:</i>	<i>71ª emissão</i>
<i>Série:</i>	<i>1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries</i>
<i>Valor da emissão:</i>	<i>Total: R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) 1ª Série: R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais) 2ª Série: R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) 3ª Série: R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) 4ª Série: R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)</i>
<i>Quantidade de certificados:</i>	<i>Total: 120.000 (cento e vinte mil certificados) 1ª Série: 29.000 (vinte e nove mil certificados)</i>

	2ª Série: 28.000 (vinte e oito mil certificados) 3ª Série: 28.000 (vinte e oito mil certificados) 4ª Série: 35.000 (trinta e cinco mil certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 15/12/2028
Garantias:	Aval; Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária Imóvel; e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Atualização e Remuneração:	12,68% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (DUE)
Instrumento:	CRI
Emissão:	73ª emissão
Série:	1ª série
Valor da emissão:	R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)
Quantidade de certificados:	35.000 (trinta e cinco mil certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 13/12/2027
Garantias:	Aval; Alienação Fiduciária de Quotas; e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Atualização e Remuneração:	100% CDI + 4,00% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (CONSTROEN)
Instrumento:	CRI
Emissão:	77ª emissão
Série:	1ª série
Valor da emissão:	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)

<i>Quantidade de certificados:</i>	<i>25.000 (vinte e cinco mil certificados)</i>
<i>Espécie:</i>	<i>N/A</i>
<i>Prazo de vencimento:</i>	<i>Os certificados vencerão em 17/12/2029</i>
<i>Garantias:</i>	<i>Aval; Alienação Fiduciária Imóvel; e Cessão Fiduciária</i>
<i>Atualização e Remuneração:</i>	<i>IPCA + 11,25% a.a.</i>
<i>Situação da Emissora:</i>	<i>A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.</i>

<i>Emissora:</i>	<i>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (HORTO)</i>
<i>Instrumento:</i>	<i>CRI</i>
<i>Emissão:</i>	<i>78ª emissão</i>
<i>Série:</i>	<i>1ª, 2ª, 3 e 4ª séries</i>
<i>Valor da emissão:</i>	<i>Total: R\$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais) 1ª Série: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) 2ª Série: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) 3ª Série: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) 4ª Série: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)</i>
<i>Quantidade de certificados:</i>	<i>Total: 49.000 (quarenta e nove mil certificados) 1ª Série: 25.000 (vinte e cinco mil certificados) 2ª Série: 8.000 (oito mil certificados) 3ª Série: 8.000 (oito mil certificados) 4ª Série: 8.000 (oito mil certificados)</i>
<i>Espécie:</i>	<i>N/A</i>
<i>Prazo de vencimento:</i>	<i>Os certificados vencerão em 17/01/2028</i>
<i>Garantias:</i>	<i>Fiança; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienções Fiduciária de Imóvel; e Alienções Fiduciária de Participações</i>
<i>Atualização e Remuneração:</i>	<i>IPCA + 12,68% a.a.</i>
<i>Situação da Emissora:</i>	<i>A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.</i>

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (HUM)
Instrumento:	<i>CRI</i>
Emissão:	<i>82ª emissão</i>
Série:	<i>1ª e 2ª séries</i>
Valor da emissão:	<i>Total: R\$ 88.000.000,00 (oitenta e oito milhões de reais) 1ª Série: R\$ 47.500.000,00 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais) 2ª Série: R\$ 40.500.000,00 (quarenta milhões e quinhentos mil reais)</i>
Quantidade de certificados:	<i>Total: 88.000 (oitenta e oito mil certificados) 1ª Série: 47.500 (quarenta e sete mil e quinhentos certificados) 2ª Série: 40.500 (quarenta mil e quinhentos certificados)</i>
Espécie:	<i>N/A</i>
Prazo de vencimento:	<i>1ª Série: Os certificados vencerão em 27/02/2034 2ª Série: Os certificados vencerão em 27/02/2034</i>
Garantias:	<i>Fiança; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienações Fiduciária de Superfície; e Alienações Fiduciária de Participações</i>
Atualização e Remuneração:	<i>9,80% a.a.</i>
Situação da Emissora:	<i>A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.</i>

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ITAPARICA)
Instrumento:	<i>CRI</i>
Emissão:	<i>84ª emissão</i>
Série:	<i>1ª, 2ª, 3 e 4ª séries</i>
Valor da emissão:	<i>Total: R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) 1ª Série: R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais) 2ª Série: R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais)</i>

	3ª Série: R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) 4ª Série: R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais)
Quantidade de certificados:	90.000 (noventa mil certificados) Total: 35.500 (trinta e cinco mil e quinhentos certificados) 1ª Série: 35.500 (trinta e cinco mil e quinhentos certificados) 2ª Série: 35.500 (trinta e cinco mil e quinhentos certificados) 3ª Série: 9.500 (nove mil e quinhentos certificados) 4ª Série: 9.500 (nove mil e quinhentos certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 15/02/2029
Garantias:	Aval; Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Ações; Alienação Fiduciária de Quotas; e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
Atualização e Remuneração:	IPCA + 12,6825% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (MASSIMO FLORENÇA)
Instrumento:	CRI
Emissão:	129ª emissão
Série:	1ª, 2ª, 3, 4ª e 5ª séries
Valor da emissão:	Total: R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) 1ª Série: 32.700.000,00 (trinta e dois milhões e setecentos mil reais) 2ª Série: R\$ 28.700.000,00 (vinte e oito milhões e setecentos mil reais)

	<i>3ª Série: R\$ R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais)</i> <i>4ª Série: R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais)</i> <i>5ª Série: R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais)</i>
<i>Quantidade de certificados:</i>	<i>Total: 120.000 (cento e vinte mil certificados)</i> <i>1ª Série: 32.700 (trinta e dois mil e setecentos certificados)</i> <i>2ª Série: 28.700 (vinte e oito mil e setecentos certificados)</i> <i>3ª Série: 22.000 (vinte e dois mil certificados)</i> <i>5ª Série: 33.000 (trinta e três mil certificados)</i> <i>4ª Série: 3.600 (três mil e seiscentos certificados)</i>
<i>Espécie:</i>	<i>N/A</i>
<i>Prazo de vencimento:</i>	<i>1ª Série: Os certificados vencerão em 26/08/2030</i> <i>2ª Série: Os certificados vencerão em 27/08/2030</i> <i>3ª Série: Os certificados vencerão em 28/08/2030</i> <i>4ª Série: Os certificados vencerão em 29/08/2030</i> <i>5ª Série: Os certificados vencerão em 30/08/2030</i>
<i>Garantias:</i>	<i>Aval;</i> <i>Alienação Fiduciária de Imóvel;</i> <i>Alienação Fiduciária de Participação; e</i> <i>Cessão Fiduciária de Recebíveis.</i>
<i>Atualização e Remuneração:</i>	<i>IPCA + 12,80% a.a.</i>
<i>Situação da Emissora:</i>	<i>A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.</i>

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

SAMIR MOHAMAD MAJZOUN, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 29.600.645, inscrito no CPF sob o nº 303.996.388.06, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Gama de Oliveira nº 1.113, ap. 11 A, Vila Andrade, CEP 05.734-150 ("Fiduciante");

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Fiduciária"); e

Ainda, na qualidade de interveniente anuente,

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521-012, inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.258/0001-62, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Sociedade" ou "Devedora").

(Fiduciante, Fiduciária e Sociedade adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

I. a Fiduciante é detentora, nesta data, de 100% (cem por cento) das Quotas (conforme abaixo definido) de emissão da Sociedade, que é uma sociedade empresária limitada, que possui como objeto

social a administração, compra, venda, bem como o desenvolvimento de futuros empreendimentos imobiliários na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

II. A Sociedade emitiu, em favor da Fiduciária, Notas Comerciais na forma da Lei 14.195, de 26 de agosto de 2021, através do Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Cinco Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda. ("Instrumento de Emissão"), celebrado em 12 de março de 2024, conforme aditado, cuja destinação de recursos será o reembolso de despesas e pagamento de custos futuros relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo em edificação sobre o Imóvel, representando a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do Instrumento de Emissão, correspondentes à obrigação da Emissora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das notas comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Instrumento de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Instrumento de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Instrumento de Emissão ("Créditos Imobiliários" e "Notas Comerciais", respectivamente);

III. A Fiduciária emitiu 07 (sete) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais ("CCI"), por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural, celebrado em 12 de março de 2024, conforme aditado, entre Fiduciária e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com 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 ("Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

IV. a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do Artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, autorizada a atuar na distribuição de títulos de securitização de sua própria

emissão, sem a contratação de instituição intermediária até o valor de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), nos termos do Artigo 43 da Resolução CVM nº 60;

V. como premissa para a emissão e subscrição das Notas Comerciais, ficou estabelecido que os referidos Créditos Imobiliários seriam vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 79ª emissão, em 7 Séries, da Fiduciária ("CRI"), de forma que a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários devidos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 79ª emissão, em 7 Séries da Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Real Park Investimentos Ltda., celebrado em 12 de março de 2024, conforme aditado, entre a Fiduciária e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 11º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.396/0001-46 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização");

VI. os CRI foram/serão objeto de oferta pública com registro automático, nos termos do Artigo 27, inciso I da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Oferta com Registro Automático"), tendo em vista que serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

VII. o presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os demais documentos: **(i)** o Instrumento de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** os Contratos de Garantia (conforme definidos no Instrumento de Emissão); **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Registro de Cédula de Crédito Imobiliário ("Contrato de Custódia e Registro"); **(vi)** o Contrato de Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 79ª Emissão, em 7 Séries, da Securitizadora ("Contrato de Distribuição"); e **(vii)** os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados ("Documentos da Operação");

VIII. em 16 de julho de 2025, foi realizada a Assembleia Especial de Investidores (conforme definida no Termo de Securitização), mediante a qual os Titulares dos CRI aprovaram determinadas matérias indicadas na ordem do dia da referida assembleia, em especial, (ii.a) a não ocorrência de Vencimento

Antecipado, conforme previsto na alínea "xxx" da Cláusula 5.1.1. do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, tendo em vista a reorganização societária realizada na Devedora, que implicou em mudança de controle societário, nos termos da "3ª Alteração do Contrato Social" da Devedora celebrado em 23 de abril de 2025, e registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 148.983/25-0 em 25 de abril de 2025; (ii.b) a emissão de 2 (duas) série adicionais das Notas Comerciais, por meio do qual a Devedora emitirá 79.200 (setenta e nove mil e duzentas) notas comerciais escriturais, para colocação privada, da 6ª e 7ª Séries ("Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries", e quando designadas de forma conjunta com as Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, apenas "Notas Comerciais"), no valor total de R\$ 79.200.000,00 (setenta e nove milhões e duzentos mil reais); e (ii.c) a emissão de duas séries adicionais de CRI, nos termos do § 4º do artigo 35 da Resolução CVM 60, por meio do qual a Securitizadora emitirá 79.200 (setenta e nove mil e duzentas) certificados de recebíveis imobiliários, da 6ª e 7ª Séries, de sua 79ª Emissão ("CRI da 6ª e 7ª Séries", e quando designados de forma conjunta com os CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, apenas "CRI"); e (ii.d) a exoneração da **NPARTICIPACÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.607.890/0001-83 das obrigações assumidas na qualidade de fiadora, no âmbito da Emissão e nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;

IX. desta forma, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Notas Comerciais, no âmbito do Instrumento de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário Atualizado, à Remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à Fiduciária e, consequentemente aos titulares dos CRI, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo devido e/ou incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, sejam recorrentes ou não, e/ou pelos titulares dos CRI ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, entre outras garantias outorgadas em favor da Fiduciária, se obrigou a outorgar a alienação fiduciária das Quotas e Direitos (conforme abaixo definidos) da Sociedade em favor da Fiduciária, nos termos do presente Contrato;

X. A presente alienação fiduciária de quotas em garantia faz parte de um negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos com lastro em direitos creditórios que se enquadram no conceito de créditos imobiliários

("Operação"), razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação;

XI. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os demais Documentos da Operação; e

XII. Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças ("Contrato" ou "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), firmado nos termos dos artigos 66-B da Lei nº 4.728/1965, 40, 100 e 113 da Lei nº 6.404/1976, 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997, e disposições pertinentes da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta das Quotas e dos Direitos (conforme definidos abaixo), de que seja ou venha a ser titular, observado o disposto na cláusula 1.2. abaixo ("Alienação Fiduciária").

1.2. As Partes concordam que a presente garantia contempla:

(a) a totalidade das quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, ou seja, 2.000.000 (dois milhões) de quotas, de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade ("Quotas da Sociedade" ou "Quotas");

(b) todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir desta data, venham a ser emitidas pela Sociedade ("Novas Quotas") e subscritas pela Fiduciante; e

(c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas ("Direitos").

1.2.1. Existência, Validade e Eficácia: As Partes, desde já e de boa-fé, reconhecem a Alienação Fiduciária como existentes, válidas, eficazes e perfeitamente formalizadas, para todos os fins de direito.

1.2.2. Para os fins da cláusula 1.1, acima, a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos demais Documentos da Operação.

1.2.3. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas objeto da garantia se opera de pleno direito e independentemente de qualquer formalidade adicional, nesta data, com a celebração do presente instrumento. No entanto, a Fiduciante se obriga a celebrar o Instrumento de Alteração Contratual (definido na cláusula 5.2, abaixo), e providenciar o arquivamento deste na junta comercial competente, bem como registrar o presente Contrato nos cartórios de registro de títulos, tudo nos termos e conforme Cláusula Quinta abaixo.

1.2.4. Mediante a conclusão dos procedimentos descritos na cláusula 1.2.3 acima, opera-se a transferência, à Fiduciária, da propriedade fiduciária, do domínio resolúvel e da posse indireta das Quotas e dos Direitos, que serão mantidos pela Fiduciária até a efetiva liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, de modo que o adimplemento parcial das Obrigações Garantidas não importará exoneração parcial da presente Alienação Fiduciária.

1.3. A garantia constituída por este instrumento sobre as Quotas e os Direitos é doravante designada como "Garantia Fiduciária".

1.4. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, as Partes descrevem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento das obrigações constantes dos demais Documentos da Operação, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, como se aqui estivessem transcritas:

2.1.1. Obrigações Garantidas

a) Valor Principal das Notas Comerciais: o valor nominal total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Principal");

b) Data de Emissão das Notas Comerciais: 12 de março de 2024 para as Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries ("Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries") e 18 de julho de 2025 para as Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries ("Data de Emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries", e quando designada de forma conjunta com a Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, apenas "Data de Emissão");

c) Prazo: As Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries terão prazo de vencimento de 1.463 (mil, quatrocentos e sessenta e três) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries ("Prazo das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries"), as Notas Comerciais da 6ª Série terão prazo de vencimento de 971 (novecentos e setenta e um) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries ("Prazo das Notas Comerciais da 6ª Série") e as Notas Comerciais da 7ª Série terão prazo de vencimento de 972 (novecentos e setenta e dois) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries ("Prazo das Notas Comerciais da 7ª Série" e quando designada de forma conjunta com Prazo das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries e Prazo das Notas Comerciais da 6ª Série, apenas "Prazo de Vencimento");

d) Atualização Monetária: O valor nominal total será mensalmente atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA");

e) Juros Remuneratórios: Sobre o valor nominal unitário ou sobre o saldo do valor nominal unitário atualizado (i) das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, incidirão juros remuneratórios equivalente a 12,6825% (doze inteiros, seis mil, oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e (ii) das Notas Comerciais da 6ª e 7ª Séries, incidirão juros remuneratórios equivalente a 12,70% (doze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 6ª Série") e (iii) Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 7ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,71% (doze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais da 7ª Série", e em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries e a Remuneração das Notas Comerciais da 6ª Série, apenas "Remuneração" ou "Juros Remuneratórios");

f) Encargos Moratórios: Na hipótese de mora no pagamento de quaisquer obrigações assumidas pela Devedora no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, os encargos da dívida serão exigíveis pelo período que decorrer da data da mora até a efetiva liquidação da dívida, da seguinte forma: (i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma pro rata die; e (ii) Multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios e dos juros de mora, que serão devidos independentemente do ajuizamento de eventual ação de cobrança ("Encargos Moratórios");

g) Data de Vencimento das Notas Comerciais: 14 de março de 2028 para as Notas Comerciais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, 15 de março de 2028 para as Notas Comerciais da 6ª Série, e 16 de março de 2028 para as Notas Comerciais da 7ª Série; e

h) Forma de Pagamento: O Valor Principal das Notas Comerciais e os Juros Remuneratórios serão pagos, na forma estabelecida no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, e serão pagos nas datas previstas no cronograma constante do Anexo III ao Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

2.2. *Todas as demais características das Obrigações Garantidas se encontram perfeitamente descritas no Instrumento de Emissão e nos demais Documentos da Operação, de que este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas constitui parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.*

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. *As Quotas, Novas Quotas e os Direitos, objeto desta Garantia Fiduciária correspondem e deverão sempre corresponder a totalidade das Quotas, Novas Quotas e dos Direitos detidos pela Fiduciante.*

3.1.1. *Em razão do disposto na cláusula 3.1 acima, todos os atos societários, eventuais alterações do contrato social da Sociedade, certificados e quaisquer outros documentos representativos das Quotas, das Novas Quotas e dos Direitos deverão ser mantidos na sede da Sociedade, e incorporam-se e/ou incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia.*

3.1.2. *Para os fins do disposto no item 3.1.1. acima, sempre que forem emitidas Novas Quotas pela Sociedade, fica a Fiduciante obrigada a subscrever e integralizar tais Novas Quotas de forma a fazer com que estejam alienados fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação na Sociedade. Quaisquer Novas Quotas subscritas e integralizadas pela Fiduciante estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato.*

3.1.3. *Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Quotas, as Novas Quotas e os Direitos considerar-se-ão incorporados a este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima, subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste instrumento para todos os fins e efeitos de direito.*

3.1.4. *Será vedada a distribuição dos Direitos pela Sociedade tão somente caso haja inadimplemento, pela Fiduciante e/ou pela Sociedade, das Obrigações Garantidas e/ou de qualquer outra obrigação disposta nos Documentos da Operação, de forma que, em regra, se adimplentes com as obrigações aqui referidas, a Sociedade poderá distribuir os Direitos, observado porém o disposto no item 5.3 abaixo.*

3.2. *Na presente data, as Quotas da Sociedade estão avaliadas no montante unitário de R\$ 1,00 (um real) totalizando R\$ 5.411.000,00 (cinco milhões, quatrocentos e onze mil reais) (“Valor das Quotas”) conforme*

valores dispostos no documento societário atual da Sociedade, qual seja, “3ª Alteração do Contrato Social” da Sociedade celebrado em 23 de abril de 2025, e registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 148.983/25-0 em 25 de abril de 2025, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Garantia Fiduciária, caso no qual valerá o quanto previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo.

3.2.1. A Fiduciante se obriga a encaminhar anualmente, no prazo de até 90 (noventa) dias do término de cada exercício social até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, balanço patrimonial da Sociedade bem como o contrato social atualizado da Sociedade, para os fins previstos na cláusula 3.3 abaixo.

3.3. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, o Valor das Quotas será considerado o valor mencionado na Cláusula 3.2. acima, sem qualquer atualização monetária.

3.4. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante e/ou da Sociedade, contratar empresas de avaliação especializadas para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.5. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Garantia ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando da quitação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. A Fiduciante e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, conforme aplicável, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras, sendo que qualquer alteração nas situações atuais da Fiduciante, da Sociedade deverá ser comunicada à Fiduciária:

a) a Sociedade é sociedade empresária legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;

b) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em todos os seus termos;

c) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária

de Quotas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; (iii) não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de quotistas) ou outro instrumento de que seja parte;

d) o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;

e) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e agirá em relação a ela com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;

f) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

g) as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) são sujeitos de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;

i) foram informadas e avisadas das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como foram assistidas por advogados durante toda a referida negociação, estando ciente dos termos e condições associados aos Documentos da Operação.

j) a presente Alienação Fiduciária de Quotas não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101.

4.2. A Fiduciante declara e garante ainda que:

a) exceto quanto ao ônus constituído em favor da Fiduciária nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as Quotas e os Direitos, objeto desta Garantia Fiduciária estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de quotistas) e assim permanecerão, inexistindo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Garantia Fiduciária sobre as Quotas e os Direitos; e

b) não há procedimentos administrativos e/ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Garantia Fiduciária.

4.2.1. As declarações prestadas na cláusula 4.2. acima são aplicáveis também às Novas Quotas que vierem a ser emitidas, e serão consideradas renovadas por ocasião da emissão de quaisquer tais Novas Quotas.

4.3. A Fiduciante é responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão das declarações aqui prestadas. As declarações prestadas neste instrumento são prestadas em adição e não em substituição àquelas prestadas nos demais Documentos da Operação.

4.4. A Fiduciante indenizará e reembolsará a Fiduciária, bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada"), e manterá cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, dano, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU AFINS

5.1. A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas: (i) o registro do Instrumento de Alteração Contratual (conforme abaixo definido) na Junta Comercial de São Paulo ("JUCESP"), conforme previsto na Cláusula 5.2. abaixo, bem como a encaminhar à Fiduciária os respectivos comprovantes de registro no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da presente data, prorrogáveis por 30 (trinta) dias em caso de exigências dos órgãos competentes, e (ii) o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, no Estado de São

Paulo, bem como a encaminhar à Fiduciária o respectivo comprovante de registro no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da presente data, prorrogáveis por 30 (trinta) dias em caso de exigência do órgão competente, sendo que 1 (uma) via digital registrada do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser encaminhada à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar dos respectivos registros.

5.1.1. *A obrigação referida na cláusula 5.1. acima será realizada exclusivamente às expensas da Fiduciante. A Fiduciante deverá comprovar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, o arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade e do presente Contrato, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de arquivamento.*

5.2. *A Fiduciante se obriga, ainda, a celebrar, instrumento de alteração do contrato social da Sociedade ("Instrumento de Alteração Contratual")", para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCEB, às suas expensas e/ou da Devedora, em até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do Instrumento de Alteração Contratual.*

5.2.1. *Para os fins da cláusula 5.2, acima, por meio do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade deverá ser incluída no contrato social da Sociedade uma cláusula com a seguinte redação:*

"Nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia", celebrado no dia 16 de julho de 2025 entre a Sociedade, a Canal Companhia de Securitização ("Fiduciária")", e Samir Mohamad Majzoub., na qualidade de fiduciante ("Fiduciante") ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas")", a totalidade das Quotas de titularidade da Fiduciante, na Sociedade, correspondentes a 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas de titularidade da Fiduciante, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e aos direitos de titularidade da Fiduciante, estão alienados fiduciariamente em favor da Fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no valor principal de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais). O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas encontra-se arquivado na sede da Sociedade, devendo seus termos serem observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua

administração, inclusive, mas não exclusivamente para quaisquer alterações ao Contrato Social, as quais dependerão para sua eficácia, de anuência expressa e por escrito da Fiduciária (seus sucessores e cessionários), sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições”.

5.2.2. *Qualquer alteração do contrato social da Sociedade que contemple a emissão de Novas Quotas deverá fazer constar expressamente que tais Novas Quotas se encontram alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária, nos termos da cláusula do contrato social inserida nos termos da cláusula 5.2.1 acima.*

5.2.3. *Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento ou evento que seja considerado um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Instrumento de Emissão), a Fiduciante poderá exercer os seus direitos de voto com relação às Quotas e aos Direitos objeto da presente garantia, nos termos do contrato social da Sociedade, observadas sempre as disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo, no entanto, vedada a alteração do contrato social da Sociedade para suprimir ou alterar a cláusula inserida nos termos da cláusula 5.2.1 acima ou liberar o ônus constituído nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A Fiduciante obriga-se a exercer o direito de voto que lhe é atribuído em razão da titularidade das Quotas e Direitos ora onerados de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei nº 6.404/1976, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, conforme instruções dos Titulares de CRI emanadas em assembleia especial de Titulares de CRI, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, observado o disposto na cláusula 5.3.2 abaixo, sob pena de ineficácia perante a Sociedade:*

(i) a alteração do contrato social que vise promover a alteração da atividade principal da Sociedade e/ou que resulte na violação de quaisquer obrigações assumidas pela Fiduciante, e/ou que implique na desconstituição da alienação fiduciária objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(ii) outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Quotas e Direitos alienados fiduciariamente;

(iii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Sociedade;

(iv) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade;

(v) redução do capital social, amortização ou resgate de Quotas pela Sociedade;

(vi) a participação pela Sociedade em qualquer operação que resulte na violação de quaisquer obrigações assumidas pela Fiduciante perante a Fiduciária; e

(vii) a prática de qualquer ato, ou a celebração de qualquer documento, para o fim de aprovar, requerer ou concordar com falência, liquidação ou recuperação, judicial ou extrajudicial da Sociedade.

5.2.4. Para fins da presente cláusula, “Ônus” significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição à transferência, nos termos de qualquer acordo de quotistas ou acordo similar ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Quotas e Direitos alienados fiduciariamente nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

5.3. A Fiduciária deverá ser comunicada via e-mail, com cópia ao Agente Fiduciário, conforme contatos indicados na cláusula 11.1, pela Fiduciante de toda e qualquer reunião de quotistas que tenha por objeto deliberar sobre quaisquer das matérias referidas na cláusula 5.3 acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de realização de cada reunião, informando a ordem do dia e fornecendo à Fiduciária às informações em seu poder a respeito dos temas a serem discutidos, bem como obrigando-se ainda a comparecer e a exercer o seu direito de voto de acordo apenas com a forma previamente assentida pela Fiduciária.

5.4. A Fiduciante se obriga a fornecer à Fiduciária o relatório anual contendo as informações relacionadas à distribuição dos Direitos, para que a Fiduciária possa acompanhar a movimentação de recursos referentes aos Direitos, considerando a Garantia Fiduciária constituída.

5.5. Direito de Voto na Ocorrência de Evento de Inadimplemento das Obrigações Garantidas. A partir da ocorrência e durante a continuidade de um evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante não poderá, sem anuência prévia e expressa da Fiduciária e dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, na forma do Termo de Securitização, exercer qualquer direito de voto relativo às Quotas, com relação às seguintes matérias:

- (i) Declaração ou pagamento de dividendos, lucros, bônus, juros sobre capital próprio, prêmios e quaisquer outras distribuições de recursos pela Sociedade;*
- (ii) Qualquer alteração no atual objeto social da Sociedade;*
- (iii) Aquisição ou alienação de qualquer ativo imobilizado ou investimentos (seja pela aquisição ou venda de Quotas, ou outros títulos de crédito ou valores mobiliários, adiantamento de empréstimos ou de outra forma) pela Sociedade;*
- (iv) Alienação, subscrição ou aquisição de direitos de participação em outra sociedade;*
- (v) Qualquer alteração das funções dos diretores ou administradores (inclusive conselheiros);*
- (vi) A constituição de qualquer obrigação contratual ou outras operações com qualquer terceiro, exceto no curso normal dos negócios;*
- (vii) Nomeação ou destituição de membros da administração, do comitê executivo ou de outro comitê, grupo ou indivíduo autorizado a exercer as funções decisórias relativas aos negócios e operações da Sociedade; e*
- (viii) Constituição de qualquer ônus sobre as propriedades ou os ativos da Sociedade ou de qualquer de suas subsidiárias ou controladas, inclusive vender, ou de qualquer forma, alienar seus ativos mobiliários e imobiliários.*

CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

6.1. *Na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, desde que não sanado dentro dos prazos estabelecidos nos respectivos Documentos da Operação, consolidar-se-á em favor da Fiduciária a propriedade plena das Quotas e dos Direitos alienados fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial: (i) vender as Quotas e os Direitos a terceiros, pelo preço e conforme forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial; (ii) cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Sociedade; (iii) utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); (iv) aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas entregando à Fiduciante, se houver, o saldo remanescente acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, do artigo 19, IV, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e demais legislações aplicáveis. A exclusivo critério da Fiduciária a excussão da garantia nos termos deste Contrato poderão ser realizadas indistintamente com relação às Quotas do Fundo e às Quotas da Sociedade.*

6.1.1. *Sem limitação das disposições acima, a Fiduciária poderá, sem a obrigação de demandar o cumprimento, ou de apresentação, protesto, aviso ou notificação de qualquer espécie (exceto por qualquer notificação prevista no presente instrumento) à Fiduciante ou a qualquer outra pessoa (todas esses(as) demandas, apresentações, protestos, avisos e notificações são, neste ato, expressamente renunciados pela Fiduciante na medida permitida por lei), em referidas circunstâncias, imediatamente vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Quotas, no todo ou em parte, nos termos desta Cláusula Sexta.*

6.1.2 *A excussão da garantia fiduciária prevista neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas poderá dar-se de forma independente e adicionalmente a qualquer outra excussão de garantia, real ou pessoal, concedida pela Fiduciante, ou terceiros garantidores, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e dos demais Documentos da Operação.*

6.1.3. *Para os fins da cláusula 6.1 acima, a Fiduciante, a Sociedade, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e seguintes do Código Civil, e até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas, nomeiam a Fiduciária como seu procurador, com todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "ad judícia" e "ad negotia", incluindo ainda os previstos no Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, incluindo poderes especiais para, ocorrendo o inadimplemento de quaisquer Obrigações Garantidas, (i) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental que sejam consistentes com os termos desta Alienação Fiduciária de Quotas e necessários para a consecução dos objetivos ora estabelecidos, desde que a Fiduciante, Sociedade estejam inadimplentes; (ii) negociar e receber o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, do financiamento concedido por meio das Notas Comerciais, desde que a Fiduciante, Sociedade estejam inadimplentes; (iii) representar a Fiduciante perante repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas competentes, assinando formulários, pedidos e requerimentos, desde que a Fiduciante e Sociedade estejam inadimplentes; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, a Fiduciante se obriga a emitir e*

apresentar à Fiduciária, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I ao presente instrumento.

6.1.3.1. *A Fiduciante se compromete a manter, durante toda a vigência dos CRI, a procuração de que trata a cláusula 6.1.3 acima, válida até o integral cumprimento das obrigações garantidas.*

6.2. *As Partes ajustam ainda que, na hipótese de inadimplemento pecuniário de qualquer uma das Obrigações Garantidas, desde que não sanado dentro dos prazos estabelecidos nos respectivos Documentos da Operação, a Fiduciária notificará a Fiduciante para que esta realize aumento do capital social na Sociedade, com o objetivo de arcar com os valores devidos na Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do recebimento da notificação neste sentido. A referida prerrogativa se mantém caso seja verificada a existência de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para conceder eventual(is) waiver(s) relacionado(s) aos descumprimentos indicados acima.*

6.2.1. *A Fiduciante concorda que, caso ela não cumpra com a obrigação estabelecida na Cláusula 6.2 acima, a Fiduciária deverá convocar assembleia especial dos titulares dos CRI para que os titulares dos CRI possam indicar um terceiro interessado em realizar o aumento de capital social na Sociedade e deliberar sobre a sua efetiva inclusão nos atos societários da Sociedade, ou pela ocorrência ou não de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão, ou quais providências devam ser adotadas pela Fiduciária.*

6.3. *Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, conforme atestado pela Fiduciária, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a Garantia Fiduciária constituída nos termos deste instrumento se extinguirá e, como consequência, a Sociedade e a Fiduciante, mediante notificação escrita enviada pela Fiduciária, procederão com o arquivamento do instrumento de alteração contratual da Sociedade perante a junta comercial competente, com a finalidade exclusiva de extinguir a Garantia Fiduciária.*

6.4. *A eventual excussão parcial da garantia fiduciária objeto deste instrumento não afetará os termos, condições e proteções aqui previstos em benefício da Fiduciária, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos da cláusula 6.3 acima.*

6.4.1. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Fiduciária executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência dos Titulares de CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, conforme previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas. Caso o produto alcançado na execução das garantias seja insuficiente à satisfação das Obrigações Garantidas, Fiduciante continuará responsável pelo respectivo saldo remanescente.

6.5. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta garantia fiduciária na ordem definida nos demais Documentos da Operação.

6.6. Renúncia. Na medida do permitido por lei, a Fiduciante e a Sociedade renunciam a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que tenham ou que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente instrumento. Caso qualquer notificação de uma venda proposta ou de outra forma de alienação das Quotas venha a ser necessária nos termos da lei, referida notificação deverá ser considerada razoável e apropriada se entregue nas formas previstas no presente instrumento, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da referida venda ou alienação.

6.7. O exercício da prerrogativa prevista nesta Cláusula Sexta não impedirá a Fiduciária de executar, *pari passu* à excussão da garantia constituída por meio deste Contrato, outras garantias que eventualmente venham a ser outorgadas para garantir as Obrigações Garantidas em benefício da Fiduciária pela Fiduciante, ou por terceiros em nome da Fiduciante, observadas as disposições do Instrumento de Emissão referentes à ordem de excussão/execução das Garantias.

6.8. Aplicar-se-á a este Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no que couber, o disposto nos artigos 1.421 e 1.425 do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

7.1. Adicionalmente às hipóteses de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários previstas no Instrumento de Emissão, que serão aplicadas ao presente instrumento como se estivessem aqui transcritas, qualquer dos eventos descritos abaixo será considerado um Evento de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, para os fins do presente instrumento e dos demais Documentos da Operação, sendo certo que os eventos deverão ser considerados individualmente:

- (a) se qualquer das obrigações assumidas pela Fiduciante no âmbito da presente Alienação Fiduciária de Quotas não for cumprida na forma e quando devida, ou se a Sociedade efetuar o pagamento de quaisquer Direitos em desacordo com esta Alienação Fiduciária de Quotas;*
- (b) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições pela Sociedade;*
- (c) em caso de propositura de ações, execuções, medidas judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza que, por algum modo, afetem ou possam afetar as Quotas ou os Direitos objeto desta Alienação Fiduciária de Quotas, exceto se tais ações, execuções ou medidas tenham sido devidamente noticiadas à Fiduciária e obstadas pela Fiduciante ou pela Sociedade, no prazo e forma determinados em lei;*
- (d) se a Fiduciante ceder ou transferir quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações decorrentes desta Alienação Fiduciária de Quotas, total ou parcialmente;*
- (e) caso não seja entregue a cópia do contrato social consolidado da Sociedade conforme na Cláusula 5.2.2. acima, respeitado prazo de cura de 30 (trinta) dias;*
- (f) caso não sejam entregues nos prazos acordados os respectivos demonstrativos contábeis;*
- (g) a aprovação de qualquer matéria descrita na Cláusula 5.3 acima, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, e consequente anuência da Fiduciária; e*

- (h) a aprovação de qualquer deliberação societária que implique em redução de capital, cisão, liquidação, incorporação ou qualquer outro evento que altere a situação das Quotas e dos Direitos, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, e consequente anuência da Fiduciária.

7.2. A Fiduciante se compromete a: (i) não adquirir, por meio da Sociedade, participação em outras sociedades; e (ii) não realizar qualquer forma de parceria ou sociedade em conta de participação que confira a terceiros direitos sobre a Sociedade ou negócios desenvolvidos pela Sociedade ou realizar reestruturação societária que venha a conceder a terceiros participação direta ou indireta na Sociedade e que, de qualquer forma, venha onerar os Direitos sem prévia e expressa autorização da Fiduciária, sob pena de a Fiduciante e seus representantes legais, conforme aplicável incorrerem nas penalidades previstas na legislação pertinente, sem prejuízo de ser declarado um Evento de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA OITAVA – ENCARGOS MORATÓRIOS

8.1. Sem prejuízo de ser declarado Evento de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, se a Fiduciante descumprir qualquer de suas obrigações estipuladas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante ficará obrigada a pagar à Fiduciária (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor da obrigação inadimplida, ressalvado à Fiduciária o direito a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao previsto nesta cláusula, assim como de exigir o cumprimento da obrigação específica.

8.1.1. No caso de execução da presente garantia de Alienação Fiduciária de Quotas, independente do rito pelo qual tenha optado a Fiduciária para realizá-la, a Devedora ficará sujeita a multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor das Notas Comerciais a título de pena convencional, nos termos do artigo 409 e seguintes do Código Civil, além dos honorários advocatícios e demais cominações legais, bem como ao pagamento de todas as demais custas e despesas para a execução das Garantias (conforme definido no Instrumento de Emissão).

8.1.2. A multa estabelecida na Cláusula 8.1.1 deverá ser considerada inclusive para o cálculo do valor da dívida a ser realizado para fins de leilão, quando for o caso, sendo certo que, caso

100% (cem por cento) das Garantias sejam executadas, mas o valor da multa não seja atingido, serão consideradas quitadas as Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA NONA – PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. *As Quotas e os Direitos objeto da presente Alienação Fiduciária de Quotas, outorgada em garantia das Obrigações Garantidas serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Fiduciária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Fiduciária. Neste sentido, as Quotas e os Direitos:*

- (i) constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Fiduciária;*
- (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Fiduciária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;*
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização;*
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Fiduciária;*
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer outros credores da Fiduciária, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e*
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.*

CLÁUSULA DÉCIMA – ANUÊNCIA DA SOCIEDADE

10.1. *A Sociedade comparece ao presente instrumento para declarar a sua ciência e concordância com todas as suas cláusulas, termos e condições, comparecendo ainda, para anuir expressamente com as transferências da titularidade fiduciária das Quotas e dos Direitos pela Fiduciante à Fiduciária e com as obrigações aqui previstas.*

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Sociedade:

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi

CEP 04.521-012, São Paulo/SP

At.: Samir Mohamad Majzoub

E-mail: mohamad_incorporacao@outlook.com

Para a Fiduciante

SAMIR MOHAMAD MAJZOUB

Rua Nelson Gama de Oliveira nº 1.113, ap. 11 A, Vila Andrade, São Paulo/SP

E-mail: mohamad_incorporacao@outlook.com

Para a Fiduciária:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, São Paulo/SP

CEP 01451-001

At.: Amanda Martins e Nathalia Machado

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

11.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

11.3. Fica desde já convencionado que a Fiduciante, e a Sociedade não poderão ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste

Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária.

11.4. *As comunicações enviadas nas formas previstas neste Instrumento de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.*

11.5. *As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder ou transferir, por qualquer forma, os direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão ou dação em pagamento (parcial ou total) dos ativos integrantes do patrimônio separado dos CRI aos titulares dos CRI, para quitação dos CRI, conforme deliberado pelos referidos titulares e/ou na forma permitida pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430").*

11.6. *O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.*

11.7. *Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.*

11.8. *Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados nos demais Documentos da Operação ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.*

11.9. *A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Garantia Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhes seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de*

Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

11.10. A Devedora e a Fiduciante devem reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa decorrentes das e/ou relacionados às obrigações bens e direitos estipulados neste instrumento, eventualmente adiantada pela Securitizadora, observadas as regras, prazos e procedimentos estabelecidos no Instrumento de Emissão para tanto.

11.11. As Partes reconhecem desde já que o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil Brasileiro”).

11.12. *As Partes reconhecem que cada um dos Documentos da Operação constitui um título executivo extrajudicial, e as obrigações nele inscritas podem ser objeto de execução por quantia certa ou de execução específica de obrigação de fazer, independentemente de análise ou execução dos demais Documentos da Operação, mas, em eventual discussão judicial sobre o conteúdo dos Documentos da Operação, nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado isoladamente dos demais.*

11.13. *O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito da Operação, as quais poderão ser executadas em conjunto ou separadamente.*

11.14. *Todas e quaisquer alterações do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste instrumento.*

11.15. Aditamentos: *Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).*

11.15.1. *Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que:*

(a) *Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil,*

Bolsa, Balcão – Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes para os fins dos Documentos da Operação;

- (b) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;*
- (c) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI;*
- (d) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos titulares dos CRI e/ou ao patrimônio separado vinculado aos CRI; e/ou*
- (e) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação.*

11.16. Assinatura Eletrônica: *As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos à presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, este Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.*

11.17. Liberdade Econômica: *As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.*

11.18. Ordem de Excussão/Execução de Garantias. Tendo em vista que a Operação conta com mais de uma garantia, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão e execução (conforme o caso) dessas Garantias, bem como a sua excussão total ou parcial, observado o disposto a esse respeito nos respectivos Documentos da Operação, sendo que a execução de uma garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantias, real ou pessoal.

11.19. Novação. As Partes concordam e consentem, maneira livre, esclarecida e inequívoca que, a realização de alteração a qualquer dos termos ou condições previstos neste instrumento somente poderá ser considerada como uma novação por qualquer terceiro se, nos termos do artigo 361 do Código Civil, o ânimo de novar das Partes for inequivocamente confirmado, por meio de declaração expressa de todas as Partes nesse sentido, constante no aditamento celebrado para a respectiva alteração. Assim, a menos que tal confirmação seja expressamente declarada pelas Partes no aditamento, como mencionado, eventual alteração dos termos e condições deste instrumento será simplesmente confirmação dos demais termos e condições já existentes e, portanto, não implicará em novação.

11.20. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Fiduciária, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

11.21. Proteção de Dados. As Partes consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

12.1. *Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.*

12.2. *Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.*

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em 1 (uma) via digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 16 de julho de 2025.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Páginas de assinaturas a seguir.)

[Página de assinatura ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrada em 16 de julho de 2025.]

SAMIR MOHAMAD MAJZOUN

CPF n.º: 303.996.388-06

E-mail: mohamad_incorporacao@outlook.com

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.638-25

e-mail: amanda@canalsecuritizadora.com.br

REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.

Nome: Samir Mohamad Majzoub

Cargo: Diretor

CPF n.º: 303.996.388-06

E-mail: mohamad_incorporacao@outlook.com

Testemunhas:

1. _____

Nome: Gabriela Alonso Miquilino Ferreira

CPF: 369.610.488-46

2. _____

Nome: José Luis Santiago de Melo

CPF: 391.163.378-59

ANEXO I
PROCURAÇÃO OUTORGADA PELO SAMIR MOHAMAD MAJZOUB

*Pelo presente instrumento particular, o **SAMIR MOHAMAD MAJZOUB**, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 29.600.645, inscrito no CPF sob o nº 303.996.388.06, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Gama de Oliveira nº 1.113, ap. 11 A, Vila Andrade, CEP 05.734-150 ("Outorgante"), nomeia e constitui sua bastante procuradora, **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Outorgada"), a quem confere, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, exclusivamente em casos de evento de vencimento antecipado, os mais amplos e especiais poderes para (i) negociar o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas e dos Direitos alienados fiduciariamente, conforme definição do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Outorgante, a Outorgada e **REAL PARK INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9, Itaim Bibi, CEP 04.521-012, inscrita no CNPJ sob o nº 52.347.258/0001-62 ("Alienação Fiduciária de Quotas"); (ii) representar a Outorgante com poderes para, na hipótese de ocorrer o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou vencendo-se as Obrigações Garantidas sem que tenham sido pontualmente quitadas, (ii.i) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental que sejam consistentes com os termos da garantia constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária e necessários para a consecução dos objetivos ora estabelecidos, desde que a Outorgante e Sociedade estejam inadimplentes; (ii) negociar e receber o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, do financiamento concedido por meio do Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Sete Séries, para Colocação Privada da Real Park Investimentos Ltda.; (iii) representar a Outorgante perante repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas competentes, assinando formulários, pedidos e requerimentos, desde que a Fiduciante e Sociedade estejam inadimplentes; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários*

ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. O presente mandato vigorará até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

São Paulo, [=].

SAMIR MOHAMAD MAJZOUB



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KHC5F-M6EQ7-5M46Z-KLB8T

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

Dayane Gomes Nunes Ferreira (CPF 461.678.808-16)

Richard Hoffmeister Sippli (CPF 797.032.917-91)

Guilherme Machado (CPF 373.237.308-80)

Nathalia Machado Loureiro (CPF 104.993.467-93)

Juliana Mayumi Nagai (CPF 443.265.778-27)

Amanda Regina Martins (CPF 430.987.638-25)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KHC5F-M6EQ7-5M46Z-KLB8T>

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

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