

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 **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;

(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 judicium” 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 notificadas 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 inexecutáveis 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: MPE2T-SRHPW-C8ERY-KJLZV

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

Amanda Regina Martins (CPF 430.987.638-25)

Gabriela Alonso Miquilino Ferreira (CPF 369.610.488-46)

José Luis Santiago de Melo (CPF 391.163.378-59)

SAMIR MOHAMAD MAJZOUN (CPF 303.996.388-06)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MPE2T-SRHPW-C8ERY-KJLZV>

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

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