

PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 147ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Categoria S1 – CVM nº 94

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44
Jardim Paulistano, CEP 01451-913, São Paulo – SP

PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE ATÉ

R$ 20.000.000,00

(vinte milhões de reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELAS SOCIEDADES

PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ nº 39.575.786/0001-00

e

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ nº 39.614.041/0001-03

Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, CEP 51.110-160, Pina, Recife – PE

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: BRCASCCRI5W1
REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/623, CONCEDIDO EM 28 DE OUTUBRO DE 2025
Nível de concentração dos direitos creditórios: Concentrado, sendo 88,46% concentrado na Projeto 15 SPE e 11,53% na Projeto 14 SPE.
NÃO FOI CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A PRESENTE EMISSÃO

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a CVM sob o nº 94, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-913, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 (**"Emissora"** ou **"Securitizadora"**), está realizando a emissão de 20.000 (vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série de sua 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão (**"CRI"** e **"Emissão"**, respectivamente), todos nominativos e escriturais, para distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), do Código de Ofertas Públicas ANBIMA (conforme definido abaixo) e das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA (conforme definido abaixo) atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 07 de julho de 2025, o valor total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observado que este valor poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Os CRI têm como lastro créditos imobiliários oriundos da emissão da 2ª série de **(i)** notas comerciais escriturais em até 2 (duas) séries da 1ª (primeira) emissão da **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.614.041/0001-03 (**"Projeto 15 SPE"**), emitidas nos termos do *"Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 02 de julho de 2025, entre a Projeto 15 SPE, na qualidade de emitente, a Emissora, na qualidade de titular, e pelos Garantidores (conforme definido abaixo), como avalistas, conforme o caso, e intervenientes anuentes (**"Notas Comerciais Projeto 15 SPE"** e **"Termo de Emissão Projeto 15 SPE"**, respectivamente); e **(ii)** notas comerciais escriturais em até 2 (duas) séries da 2ª (segunda) emissão da **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.575.786/0001-00 (**"Projeto 14 SPE"** e, quando em conjunto com a Projeto 15 SPE", **"Devedoras"**), emitidas nos termos do *"Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 02 de julho de 2025, entre a Projeto 14 SPE, na qualidade de emitente, a Emissora, na qualidade de titular, e pelos Garantidores, como avalistas, conforme o caso, e intervenientes anuentes (**"Notas Comerciais Projeto 14 SPE"** e **"Termo de Emissão Projeto 14 SPE"**, respectivamente), nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Para representar a totalidade dos créditos imobiliários e vinculá-los aos CRI, de acordo com o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ªSéries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 02 de julho de 2025, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário. O Agente Fiduciário foi nomeado para representar, perante a Emissora e qualquer terceiros, nos interesses da comunhão dos titulares dos CRI.

Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), foi constituída **(i)** a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE (conforme definido abaixo) a ser constituída pela Projeto 15 SPE, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio da formalização do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*; **(ii)** exclusivamente em relação ao cumprimento da parcela das Obrigações Garantidas devida pela Projeto 15 SPE, a Alienação Fiduciária de Quotas Projeto 15 SPE a ser constituída pela **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95 (**"Due"**), e pela **ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.534.715/0001-50 (**"Árbore"**), enquanto fiduciantes, em benefício da Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio da celebração do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças"*; **(iii)** as Cessões Fiduciárias; **(iv)** o Aval (conforme definido abaixo) outorgado pela Due, pela Árbore, pela Sra. **KARINA ROENICK FREITAS**, inscrita no CPF sob o nº 028.095.126-47, pelo Sr. **ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO**, inscrito no CPF sob o nº 811.993.925-53, pelo Sr. **ANDRÉ FARIA DA COSTA**, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76 e pelo Sr. **CESAR FERREIRA DA SILVEIRA**, inscrito no CPF sob o nº 915.327.016-91; **(v)** coobrigação da **MPC LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.797/0001-83; **(vi)** o Fundo de Reserva (conforme definido abaixo); **(vii)** o Fundo de Despesas (conforme definido abaixo); **(viii)** o Fundo de Obras (conforme definido abaixo); e **(ix)** o Fundo Amex.

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto, os CRI terão prazo de vencimento de 1.845 (mil oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 26 de julho de 2030. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será atualizado monetariamente.

Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da taxa média diária do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, *"over extra-grupo"*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (**http://www.b3.com.br/pt_br/**) (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou na data de eventual Resgate Antecipado Total, (exclusive).

Os CRI foram depositados para: **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) vinculados aos CRI, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430. O objeto do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo) é destacado do patrimônio da Emissora e constitui o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas aos Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS SOBRE OS CRI, SEM PREJUÍZO DAS GARANTIAS REAIS ACIMA MENCIONADAS. OS CRI NÃO CONTARÃO COM REFORÇOS DE CRÉDITO ESTRUTURAIS OU DE TERCEIROS.

A distribuição dos CRI é intermediada pela **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (**"Coordenador Líder"**). Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30 (conforme definido abaixo), e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Conforme definido no Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, em vigor nesta data, os CRI são classificados conforme abaixo: **(a) Categoria:** Residencial, uma vez que são CRI oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos, casas ou loteamento; **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos por cada uma das Devedoras; **(c) Segmento:** Apartamentos ou casas; e **(d) Tipo de contrato com lastro:** "C", uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DA B3.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 14 A 32 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DAS DEVEDORAS DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM, A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DESTE PROSPECTO.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DO TÍTULO QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O REFERIDO TÍTULO.

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

AGENTE FIDUCIÁRIO

ASSESSOR LEGAL DAS DEVEDORAS

A data deste Prospecto é 28 de outubro de 2025



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 2
2.2. Apresentação da Securitizadora 2
2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização 3
2.4. Identificação do público-alvo 3
2.5. Valor total da oferta 3
2.6. Resumo das principais características da oferta 4

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 10

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 11
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 11
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 12
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 13
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar: 13

4. FATORES DE RISCO 14

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 33

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 34

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 36

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 37
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário 37

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 38

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 39
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 39
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 39



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 42

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 43
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 43
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização 43
8.4. Regime de Distribuição 43
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 45
8.6. Formador de Mercado 45
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 45
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 45

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 46

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 47
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 47
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 47
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 47

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 48

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios 49
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 53
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 53
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 54
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 54
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 54
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais 54
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 55



10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 55

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:..... 57

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios..... 57

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 58

11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 59

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil..... 59

12. INFORMAÇÕES SOBRE AS DEVEDORAS 60

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 61

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas..... 61

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social..... 66

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 66

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios 72



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 99

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta 100

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 101

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 102

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados 102

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 104

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 105

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 105

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 105

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 106

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 106

15.6. Termo de securitização de créditos 106

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis 106

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 107

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 108

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos prestadores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 108

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 108



16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 108
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 109
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão 109
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 109
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM 109
16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 109
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 110

17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA 112

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA 118

18.1. Informações Adicionais dos CRI 119

19. DEFINIÇÕES 122

ANEXOS

ANEXO I Demonstrações Financeiras Consolidadas – Projeto 15 SPE Ltda. e Avalistas Pessoas Jurídicas 134

ANEXO II Aprovação Societária da Emissora, das Devedoras e dos Garantidores Pessoas Jurídicas ... 280

ANEXO III Estatuto Social Vigente da Emissora 325

ANEXO IV Contrato Social Vigente das Devedoras e dos Garantidores Pessoas Jurídicas 342

ANEXO V Termo de Securitização 381

ANEXO VI Termo de Emissão de Notas Comerciais 577

ANEXO VII Declaração de que o registro da Emissora se encontra atualizado 674

ANEXO VIII Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 678

ANEXO IX Material Publicitário 681

DUE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção "Informações do Prospecto" do "Anexo E" da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor que, antes de tomar sua decisão de investimento, faça a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 14 a 32 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

No âmbito da Emissão foram emitidos 20.000 (vinte mil) CRI, todos com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 07 de julho de 2025, o valor total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observado que este valor poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Os CRI são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual foi objeto de registro perante a CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação. Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI.

A Oferta é irrevogável e está sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Fundada em 2021, a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada a atuar pela CVM, com atividades focadas em:

i. aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;

ii. aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio;

iii. gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;

iv. gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros;

v. emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de certificados de recebíveis imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;

vi. emissão, distribuição e colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;



vii. atuação como agente fiduciário de letras imobiliárias garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;

viii. realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;

ix. distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

x. prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

xi. consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;

xii. realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;

xiii. prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;

xiv. realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e

xv. participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização

Os Créditos Imobiliários, devidos pelas Devedoras e oriundos das Notas Comerciais, serão vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, os quais serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e serão depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação dos CRI em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores Qualificados o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição dos CRI não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nos CRI ao perfil de seus respectivos clientes. Nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

2.5. Valor total da oferta

O valor total da emissão é de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



2.6. Resumo das principais características da oferta

A presente Emissão é referente apenas à 2ª série, sendo certo que não haverá subordinação entre as séries, com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na respectiva Data de Emissão.
Quantidade de CRI	No âmbito da Emissão, foram emitidos 20.000 (vinte mil) CRI, todos, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 07 de julho de 2025, o valor total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observado que este valor poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta.
Opção de lote adicional	Não aplicável.
Código ISIN dos CRI da 2ª série	BRCASCCRI5W1.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco. **Para mais informações sobre a classificação de risco dos CRI, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI - Inexistência de classificação de risco dos CRI", na página 27 deste Prospecto.**
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI é o dia 07 de julho de 2025 ("**Data de Emissão dos CRI**").
Prazo e Data de Vencimento	Os CRI terão prazo de 1.845 (mil oitocentos e quarenta e cinco) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, sendo a Data de Vencimento em 26 de julho de 2030, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização ("**Data de Vencimento dos CRI**").
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será atualizado monetariamente.
Remuneração dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou na data de eventual Resgate Antecipado Total, (exclusive) de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI**").



Pagamento da Remuneração dos CRI	O pagamento da Remuneração dos CRI será realizado **(a)** conforme periocidade prevista no Anexo II do Termo de Securitização (conforme replicado na Seção 18 deste Prospecto); **(b)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado dos CRI da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme definido na Cláusula 8.1 dos Termos de Emissão), ou **(c)** na data em que ocorrer eventual Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.
Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.
Amortização	Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Total dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, em uma única parcela, na data de vencimento dos CRI e conforme fórmula prevista na Cláusula 6.2.8 do Termo de Securitização.
Amortização Extraordinária Obrigatória	A Emissora deverá, a partir de maio de 2026 (inclusive), realizar a amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI **(i)** na eventualidade de existência de recursos excedentes nas Contas Vinculadas, advindos dos Recebíveis ("**Cash Sweep**"), sendo certo que as Devedoras utilizarão 100% (cem por cento) dos recursos oriundos dos Recebíveis para realizar, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor da Emissão na data da amortização extraordinária, (ii) com a totalidade do Fundo Amex conforme Cláusula 4.4.4. do Termo de Securitização, (iii) com recursos oriundos de antecipação dos Recebíveis, e (iv) no caso de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**").
Resgate Antecipado dos CRI	A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI, de forma total, na ocorrência de **(i)** verificação do efetivo vencimento antecipado das Notas Comerciais quando da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais previsto no item 8.1 dos Termos de Emissão; ou **(ii)** do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido nos Termos de Emissão) ou do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido nos Termos de Emissão) das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão.
Eventos de Vencimento Antecipado	A Emissora deverá submeter à prévia deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI especialmente convocada para essa finalidade, a declaração de vencimento antecipado dos CRI na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme previstos na Cláusula Oitava dos Termos de Emissão e replicados no Anexo X do Termo de Securitização.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas Notas Comerciais, gozarão das seguintes garantias: **(i)** a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE (conforme definido abaixo) a ser constituída pela Projeto 15 SPE, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*"; **(ii)** exclusivamente em relação aos Créditos Imobiliários devidos pela Projeto 15 SPE, a Alienação Fiduciária de Quotas Projeto 15 SPE a ser constituída pela Due e pela Árbore, enquanto fiduciantes, em benefício da Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*"; **(iii)** as Cessões Fiduciárias; **(iv)** o Aval (conforme definido abaixo) outorgado pela Due, pela Árbore, pela Sra. Karina, pelo Sr. Adailton, pelo Sr. André e pelo Sr. César; **(v)** coobrigação da MPC; **(vi)** o Fundo de Reserva (conforme definido abaixo); **(vii)** o Fundo de Despesas (conforme definido abaixo); **(viii)** o Fundo de Obras (conforme definido abaixo); e **(ix)** o Fundo Amex (conforme definido abaixo).



Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, são oriundos da **(i)** 2ª série das notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) emissão da Projeto 15 SPE, emitidas nos termos do Termo de Emissão Projeto 15 SPE; e **(ii)** 2ª série das notas comerciais escriturais da 2ª (segunda) emissão Projeto 14 SPE, emitidas nos termos do Termo de Emissão Projeto 14 SPE, nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos da 2ª série das Notas Comerciais Projeto 15 SPE, nos termos do Termo de Emissão Projeto 15 SPE, e da 2ª série das Notas Comerciais Projeto 14 SPE, nos termos do Termo de Emissão Projeto 14 SPE (em conjunto, **"Notas Comerciais"** e **"Termos de Emissão"**, respectivamente).
Regime Fiduciário	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo Amex, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da Emissão, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação do Patrimônio Separado ou não conforme Cláusulas 12.5 do Termo de Securitização: (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou (iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
Tratamento Tributário	Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações contidas do Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação. **Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil** Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou



compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. 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 à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A Lei nº 14.183 (conversão da Medida Provisória 1.034/21) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie.

Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (outras instituições financeiras) e 20% (bancos), nos termos da Lei 14.183. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei nº 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estarão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei 9.718 pela Lei 11.941, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal. Recomenda-se aos investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.



No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida ("**JTF**"), estão atualmente isentos de IRRF.

Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037. Além disso, a recente Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, determina que são considerados "JTF" os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%.

Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio

Como regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, 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 Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários – IOF/Títulos As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.
Direitos, Vantagens e Restrições	Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com o direito da restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.
Classificação ANBIMA	Conforme definido no Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, em vigor nesta data, os CRI são classificados conforme abaixo: **(a) Categoria**: Residencial, uma vez que são CRI oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos, casas ou loteamento; **(b) Concentração:** Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos por cada uma das Devedoras; **(c) Segmento:** Casas e apartamentos; e **(d) Tipo de contrato com lastro**: "C", uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações**.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS





3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para constituição dos Fundos, pagamento das despesas iniciais e integralização das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

(a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão Destinação dos Recursos pelas Devedoras

Os recursos recebidos pelas Devedoras em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados por ela, integral e exclusivamente, para arcar com os gastos, os custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras dos Empreendimentos (conforme definido abaixo), localizados no Imóveis (conforme definido abaixo) (**"Destinação dos Recursos"**).

As Devedoras deverão alocar nos Empreendimentos, na forma disposta acima, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto nos Termos de Emissão, as Devedoras permanecerão obrigadas a: **(i)** aplicar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais nos Empreendimentos, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais nos Empreendimentos, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos dos Termos de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

(b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

As Devedoras se obrigam a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da emissão das Notas Comerciais de acordo com a destinação dos recursos acima prevista através de relatórios semestrais, na forma dos Anexos IV aos Termos de Emissão (**"Relatórios de Destinação dos Recursos"**), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado até o dia 30 de dezembro de 2025, e assim sucessivamente em periodicidade semestral, nos meses de junho e dezembro.

Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pelas Devedoras deverão estar acompanhados dos Documentos Comprobatórios.

O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 4.10.1 do Termo de Securitização, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

O Agente Fiduciário dos CRI analisará os Relatório(s) de Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos da Cláusula 4.10.1 do Termo de Securitização. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas enviadas pelas Devedoras. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos



correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no Anexo V dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento aos Termos de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos nos Empreendimentos, as Devedoras ficarão desobrigadas com relação ao envio dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais nos Empreendimentos, nos termos dos Termos de Emissão.

(c) data limite para que haja essa destinação

As Devedoras estimam que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII do Termo de Securitização (“**Cronograma Indicativo**”), sendo que, caso necessário, as Devedoras poderão destinar os recursos provenientes dos Termos de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação das Devedoras de realizarem a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

(d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário

O Cronograma Indicativo encontra-se indicado no Anexo VII do Termo de Emissão. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Termo de Emissão e nem dos CRI, desde que as Devedoras comprovem a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI. 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.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

O presente item não é aplicável à Oferta.



3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Adicionalmente, a Emissora e as Devedoras deverão promover a alteração dos Documentos da Operação aplicáveis para prever a redução do valor de emissão das Notas Comerciais.

Em atendimento ao artigo 73, §1º da Resolução CVM 160, as Devedoras declararam, no âmbito dos respectivos Termos de Emissão, não será utilizada fonte de financiamento alternativo, caso a oferta dos CRI seja encerrada com a colocação da Distribuição Parcial.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar:

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima;

O presente item não é aplicável à Oferta.

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida;

O presente item não é aplicável à Oferta.

c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos;

O presente item não é aplicável à Oferta.

d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.

O presente item não é aplicável à Oferta.

4. FATORES DE RISCO





O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Devedoras, aos Garantidores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pelas Devedoras e pelos Garantidores no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e este Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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 Emissora, as Devedoras e os Garantidores, 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 Emissora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Política econômica do Governo Federal.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o



desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para sujeitá-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram 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, limitando, 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 e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(iii) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(iv) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez das Devedoras e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente e a qualidade da presente Emissão.



Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[x]	[ ]

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive das Devedoras e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[x]	[ ]

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(vi) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, 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 no Brasil, 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.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que 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.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[x]	[ ]



(vii) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento das Devedoras e, consequentemente, podem impactar negativamente os CRI.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise- se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais das Devedoras e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[x]	[ ]

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

(viii) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos potenciais investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]



(ix) Risco de incidência do IBS ou CBS sobre receitas financeiras associadas aos CRI.

A implementação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), prevista pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentações subsequentes, poderá afetar o tratamento fiscal das receitas financeiras associadas aos CRI, inclusive quanto à incidência de tributos indiretos sobre operações realizadas pelas sociedades emissoras, securitizadoras ou demais participantes da estrutura. Ainda que a redação atual da proposta de regulamentação do IBS e da CBS tenda a excluir operações com valores mobiliários da base de incidência, não há garantia de que os rendimentos dos CRI não venham a ser onerados de forma indireta - por exemplo, em virtude da tributação de serviços prestados no âmbito da estruturação, custódia, securitização ou distribuição dos títulos. Tal cenário poderia aumentar os custos operacionais e impactar a rentabilidade dos CRI para seus investidores, especialmente na fase de transição do novo sistema tributário.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(x) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xi) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]



(xii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[x]	[ ]

(xiii) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora.

A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[x]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[x]	[ ]	[ ]

(xiv) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[x]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[x]	[ ]	[ ]

(xv) A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[x]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[x]	[ ]	[ ]



FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(xvi) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários. As Notas Comerciais foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedoras juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xvii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Devedoras.

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xviii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, 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 por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme cabível, 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 também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xix) Risco de formalização dos Créditos Imobiliários.

As Notas Comerciais representam os Créditos Imobiliários. Problemas na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos 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 estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xxi) Riscos 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.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]



(xxii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas em contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xxiii) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, 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. Dessa forma, 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.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xxiv) Restrição à negociação.

A Oferta adotará o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30. Dessa forma, os CRI estarão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário exclusivamente com investidores qualificados ou investidores profissionais, sendo vedada sua negociação com o público investidor em geral.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xxv) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores profissionais, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM 160. A Oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.



Os Investidores interessados em investir nos 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 independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e das Devedoras.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xxvi) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Emissão, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xxvii) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia especial.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xxviii) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Parcial e Resgate Antecipado Total, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa no horizonte de retorno do investimento pelos Titulares dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa de remuneração estabelecida para os CRI.



Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xxix) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

(1) níveis de emprego;

(2) crescimento populacional;

(3) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;

(4) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;

(5) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;

(6) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e

(7) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, as Devedoras, suas controladas e os Garantidores poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios das Devedoras e dos Garantidores.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Empreendimentos, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xxx) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas às Devedoras e aos Garantidores, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Empreendimentos, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de imóvel correspondentes aos Empreendimentos. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários ou os Empreendimentos, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]



(xxxi) Riscos de descaracterização do lastro da Emissão.

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados nos Empreendimentos, sendo que, caso as Devedoras não consigam comprovar a efetiva utilização dos recursos nos Empreendimentos, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xxxii) Risco relacionado à estrutura da propriedade e aos gravames incidentes sobre o imóvel que lastreia a operação.

A matrícula do imóvel que serve de lastro para a operação apresenta gravames e averbações, entre os quais se destacam a hipoteca de 1º grau constituída em favor da Caixa Econômica Federal sobre 238 unidades residenciais (AV.16, de 08/02/2022), além de registros anteriores que tratam da constituição do patrimônio de afetação e da permuta por área a ser construída. Embora haja averbações de cancelamento parcial dessas hipotecas e patrimônios de afetação, esses registros permanecem pendentes de baixa, o que pode restringir a livre disposição do imóvel e, por consequência, limitar a exequibilidade da garantia em caso de inadimplemento. Dessa forma, a existência e o histórico desses gravames aumentam a complexidade da recuperação do crédito, podendo impactar negativamente os prazos e os montantes efetivamente recuperáveis pelos titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xxxiii) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 12.1 a 12.5. do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[x]	[ ]



(xxxiv) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos recebíveis objeto das Cessões Fiduciárias, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI conterão informações a serem prestadas pelo *Servicer*, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo *Servicer*.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[x]	[ ]

(xxxv) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável e nos termos previstos no Termo de Securitização, o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[x]	[ ]

(xxxvi) Risco de Estrutura.

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 em 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.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[x]	[ ]

(xxxvii) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade das Devedoras de honrarem as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.



Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[x]	[ ]

(xxxviii) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos do Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário no Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[x]	[ ]

FATORES RELATIVOS ÀS DEVEDORS E AOS GARANTIDORES

(xxxix) Capacidade creditícia e operacional das Devedoras.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional das Devedoras, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Devedoras. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xl) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pelas Devedoras, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que as Devedoras estão sujeitas podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento das Devedoras na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.



Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xli) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios das Devedoras, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades das Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, as Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar as Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, a sanções administrativas e penais (tanto as Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação das Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, as Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, poderão despender gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, consequentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro das Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xlii) Capacidade das Devedoras e dos Garantidores de honrar suas obrigações.

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras, dos Avalistas ou dos Garantidores de honrarem com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelas Devedoras, pelos Avalistas ou pelos Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xliii) Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a elas aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e



tempestivo pelas Devedoras dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais. Não há garantia que as Devedoras terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais. Sendo assim, caso as Devedoras não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito das Notas Comerciais, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xliv) Risco de Performance dos Empreendimentos.

Os Empreendimentos encontram-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, as Devedoras poderão não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xlv) Risco decorrente de processos judiciais.

Não há como garantir que as Devedoras e os Garantidores obtenham êxito em eventuais processos judiciais relevantes em que são partes, podendo haver desdobramentos relevantes e negativos. Eventuais condenações judiciais das Devedoras e/ou dos Garantidores na esfera cível e em outras que possa haver litígio, podem afetar de forma substancial a capacidade financeira em arcar com suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, bem como poderá trazer riscos reputacionais relevantes às Devedoras e aos Garantidores.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(xlvi) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xlvii) Risco de não Formalização dos Instrumentos de Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou juntas



comerciais competentes (conforme o 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 Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xlvii) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.

Na presente data, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xlviii) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Quotas Projeto 15 SPE não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Projeto 15 SPE não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]

(xlix) Risco de não constituição das Cessões Fiduciárias.

Na presente data, as Cessões Fiduciárias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis na medida em que os respectivos contratos que as formalizam não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[x]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[x]



(I) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[x]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[x]	[ ]

(Ii) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, 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.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA





5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

(a) As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta.

Vide abaixo cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista(1)
1.	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro Oferta à CVM	28/10/2025
2.	Registro da Oferta na CVM sob rito automático	28/10/2025
3.	Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e disponibilização do deste Prospecto(1) (2)	28/10/2025
4.	Data de início da liquidação financeira dos CRI	28/11/2025
5.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento (3)	26/04/2026

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

(2) Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

(3) O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios e comunicados referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: **(i)** a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; **(ii)** a complementação deste Prospecto; **(iii)** a atualização da lâmina da Oferta; e **(iv)** a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado, para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 **"RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA"**.

(b) Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.



Procedimentos

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionados ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (“**Data de Início da Rentabilidade**”) e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Início da Rentabilidade ou desde a última Data de Pagamento do CRI, conforme o caso, até a data da efetiva integralização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

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

Distribuição junto ao Público Investidor em Geral

Os CRI não serão objeto de distribuição junto ao público investidor em geral. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.

Quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Não aplicável.

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2





6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA





7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI serão emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no presente Prospecto, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo Amex, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 14 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.



O requerimento de modificação ou revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM nos prazos de que tratam os parágrafos acima.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores da Oferta ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora e/ou pelas Devedoras, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no parágrafo 9º do artigo 67 e no parágrafo 2º do artigo 69, ambos da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de



comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização, referido preço de integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção deste Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos, observado o disposto na Resolução CVM 160.

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta estará sujeita à verificação, pela Emissora, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta. Os CRI serão distribuídos sem a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, sendo a distribuição realizada pela própria Emissora.

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, assim identificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização

Aprovação Societária da Emissora. A Emissão, regulada pelo Termo de Securitização, é realizada consoante o que autoriza o artigo 20, parágrafo terceiro, do Estatuto Social da Emissora.

Aprovação Societária da Projeto 14. A Emissão das Notas Comerciais e os Termos de Emissão de Notas Comerciais, foram realizadas com base nas deliberações tomadas pela Reunião de Sócios da Projeto 14, realizada em 02 de julho de 2025, cuja ata foi registrada perante a JUCEPE sob o nº 20258895454 em 24 de julho de 2025.

Aprovação Societária da Projeto 15. A Emissão das Notas Comerciais, os Termos de Emissão de Notas Comerciais, a Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Projeto 15 SPE e a Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada, Cessão Fiduciária Recebíveis Contrato de Cessão de SCP, Cessão Fiduciária Unidades Caixa e a Cessão Fiduciária Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE, bem como a sua vinculação à Emissão, foram realizadas com base nas deliberações tomadas pela Reunião de Sócios da Projeto 15, realizada em 02 de julho de 2025, cuja ata foi registrada perante a JUCEPE sob o nº 20258895373 em 21 de julho de 2025.

Aprovações Societárias dos Garantidores Pessoas Jurídicas. As outorgas da Alienação Fiduciária de Quotas Projeto 15 SPE, do Aval, Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada, Cessão Fiduciária Recebíveis Contrato de Cessão de SCP e a coobrigação assumida pela MPC foram aprovadas pelas Reuniões de Sócios dos Garantidores, conforme aplicável aos Garantidores pessoas jurídicas, realizadas em 02 de julho de 2025, cujas atas foram registradas perante a JUCEPE (i) sob o nº 20258895608 em 14 de julho de 2025, para a MPC; (ii) sob o nº 20258895772 em 23 de julho de 2025, para a Due; e (iii) sob o nº 20258859938 em 24 de julho de 2025, para a 5LAC; e perante a JUCESP (iv) sob o nº 242.920/25-1 em 11 de julho de 2025, para a Árbore.

8.4. Regime de Distribuição

Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição.



Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Emissora realizará a Oferta de distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja equitativo.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, a ser indicado por cada um dos Investidores Qualificados, até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI originalmente ofertada, será vedada a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) da B3; e (iii) da CVM. Adicionalmente, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 (“**Meios de Divulgação**”).

A Oferta a mercado é irrevogável, observado o disposto neste Prospecto, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência das Devedoras; e **(ii)** ocorrência de um evento de Resilição Voluntária ou Resilição Involuntária (conforme previstos no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pela Emissora, do atendimento e verificação das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta, por meio da publicação do Anúncio de Início, foi permitido às Devedoras e à Emissora dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação deste Prospecto, da Lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a mercado, foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160.

Período de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e deste Prospecto sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Regime de Colocação

De acordo com o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição, a Emissora realizará a distribuição da totalidade dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, desde que cumpridas todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.



A presente Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, nos termos do Contrato de Distribuição, e cumpre aos requisitos para requerimento de registro automático de distribuição nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160.

A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA nos termos do artigo 19 do "Código de Ofertas Públicas", no prazo de até 7 (sete) dias contados da publicação do Anúncio de Encerramento. A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de termos de adesão.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não haverá procedimento de *bookbuilding*.

8.6. Formador de Mercado

No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 01 (um) CRI, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO





9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelas garantias reais e pela garantia fidejussória até o cumprimento das obrigações garantidas.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares de CRI.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo Amex, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva) poderão ser aplicados em determinados investimentos, sendo estes: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa de baixo risco e liquidez diária, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS





10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

Conforme descrito no Termo de Securitização, as Devedoras captarão recursos por meio da emissão de Notas Comerciais, as quais contam com as características descritas abaixo.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das Notas Comerciais, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observado que este valor poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta.

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI, é de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, nos termos e condições dos Termos de Emissão.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

TIPO DE CONTRATO

Termos de Emissão de Notas Comerciais, conforme descrita no item "Termo de Emissão de Notas Comerciais" da seção "Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto.

QUANTIDADE DE NOTAS COMERCIAIS

Lastreiam a Emissão 17.700 (dezessete mil e setecentas) Notas Comerciais Projeto 15 SPE da 2ª série, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), e 2.300 (dois mil e trezentas) Notas Comerciais Projeto 14 SPE da 2ª série, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido).

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DAS NOTAS COMERCIAIS

Atualização Monetária das Notas Comerciais Projeto 15 SPE da 2ª Série. O valor nominal unitário das Notas Comerciais Projeto 15 SPE da 2ª série ou o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Projeto 15 SPE da 2ª série, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Atualização Monetária das Notas Comerciais Projeto 14 SPE da 2ª Série. O valor nominal unitário das Notas Comerciais Projeto 14 SPE da 2ª série ou o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Projeto 14 SPE da 2ª série, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

REMUNERAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

Remuneração das Notas Comerciais Projeto 15 SPE da 2ª Série. Sobre o valor nominal unitário ou saldo valor nominal unitário das Notas Comerciais Projeto 15 SPE da 2ª série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Projeto 15 SPE da 2ª série, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de



um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), (exclusive).

Remuneração das Notas Comerciais Projeto 14 SPE da 2ª Série. Sobre o valor nominal unitário ou saldo valor nominal unitário das Notas Comerciais Projeto 14 SPE da 2ª série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Projeto 14 SPE da 2ª série, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE), (exclusive).

VENCIMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS

As Notas Comerciais Notas Comerciais Projeto 15 SPE da 2ª série terão prazo de vencimento de 1.843 (mil oitocentos e quarenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de julho de 2030 (**"Data de Vencimento das Notas Comerciais Projeto 15 SPE"**), conforme cronograma previsto no Anexo I ao Termo de Emissão Projeto 15 SPE, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, de eventual Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido nos Termos de Emissão Projeto 15 SPE) das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto no Termo de Emissão Projeto 15 SPE.

As Notas Comerciais Notas Comerciais Projeto 14 SPE da 2ª série terão prazo de vencimento de 1.843 (mil oitocentos e quarenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de julho de 2030 (**"Data de Vencimento das Notas Comerciais Projeto 14 SPE"** e, em conjunto com a Data de Vencimento Notas Comerciais Projeto 15 SPE, **"Datas de Vencimento das Notas Comerciais"**), conforme cronograma previsto no Anexo I ao Termo de Emissão Projeto 14 SPE, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, de eventual Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido nos Termos de Emissão Projeto 14 SPE) das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto no Termo de Emissão Projeto 14 SPE.

PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) e Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) das Notas Comerciais Projeto 15 SPE, o valor nominal unitário das Notas Comerciais Projeto 15 SPE da 2ª série será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais Projeto 15 SPE, na forma descrita no **Anexo II** ao Termo de Emissão Projeto 15 SPE.

Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) e Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) das Notas Comerciais Projeto 14 SPE, o valor nominal unitário das Notas Comerciais Projeto 14 SPE da 2ª série será amortizado em uma única parcela, na forma descrita no **Anexo II** ao Termo de Emissão Projeto 14 SPE.



FINALIDADE DOS CRÉDITOS

Os Créditos Imobiliários serão utilizados conforme Destinação dos Recursos das Notas Comerciais.

GARANTIAS

Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

a) A Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Projeto 15 SPE

A alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das Unidades Autônomas (bens imóveis) do Empreendimento Naturê (**"Unidades Autônomas Alienadas"**) que remanescerem em estoque após o recebimento do Habite-se e o implemento da Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE), a ser constituída pela Projeto 15 SPE, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE.

b) A Alienação Fiduciária de Quotas Projeto 15 SPE, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Projeto 15 SPE

A alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Projeto 15 SPE, a ser constituída pela Due e pela Árbore, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Projeto 15 SPE, para assegurar exclusivamente o cumprimento da parcela das Obrigações Garantidas devida pela Projeto 15 SPE, por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*" (**"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Projeto 15 SPE"**).

c) As Cessões Fiduciária, por meio dos Instrumentos de Garantia

Quando em conjunto, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão de SCP, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa e a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE.

A cessão fiduciária de (i) 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis (a.1) presentes, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas e (a.2) futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas, da conta corrente nº 08111027-2, na agência 0001, do Banco BMP Money Plus (cód. 274), de titularidade da Projeto 15 SPE (**"Conta Vinculada Projeto 15 SPE"** e **"Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE"**), na qual os Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE e os Recebíveis Unidades Caixa serão creditados (**"Recebíveis Conta Vinculada"**); (ii) 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da 5LAC (**"Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão SCP"**), oriundos "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos", celebrado em 17 de junho de 2025, entre a MPC, na qualidade de cedente, e a 5LAC, na qualidade de cessionária (**"Recebíveis Contrato de Cessão SCP"**), creditado na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus (cód. 274) (**"Conta Vinculada 5LAC"** e, quando em conjunto com a Conta Vinculada Projeto 15 SPE, **"Contas Vinculadas"**); (iii) 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE (**"Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa"**), das unidades autônomas do Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após o a obtenção do Habite-Se do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal, conforme devidamente indicadas no Anexo I do Termo de Emissão Projeto 15 SPE (**"Direitos Creditórios Unidades Caixa"** ou **"Recebíveis Unidades Caixa"**, respectivamente); e (iv) 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE (**"Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE"**), oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas Alienadas, devidos pelos futuros adquirentes,



nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes (**"Contratos de Venda e Compra Unidades Projeto 15 SPE"**), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Projeto 15 SPE e os adquirentes (**"Direitos Creditórios Unidades Projeto 15 SPE"** ou **"Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE"**), mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Projeto 15 SPE e pela 5LAC, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária.

d) o Aval, outorgado pelos Avalistas

O Aval (conforme definido abaixo) outorgado pela Due, pela Árbore, pela Sra. Karina, pelo Sr. Adailton, pelo Sr. André e pelo Sr. César.

e) Coobrigação da MPC

A MPC coobrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 264, 265 e 296 do Código Civil, junto às Devedoras, a cumprir todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias dos Termos de Emissão, dos Instrumentos de Garantia e dos demais Documentos da Operação.

ENCARGOS MORATÓRIOS

Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Projeto 15 SPE, ocorrendo atraso imputável à Projeto 15 SPE no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada.

Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Projeto 14 SPE, ocorrendo atraso imputável à Projeto 14 SPE no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada.

LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

Os pagamentos a que fizer jus a Emissora serão efetuados pelas Devedoras mediante depósito na conta do Conta do Patrimônio Separado, conforme definida no Termo de Securitização.

PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DO LASTRO

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que o Termo de Emissão e os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência do Termo de Emissão de Notas Comerciais mediante o recebimento da via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais, que contou com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

As Devedoras se obrigam a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da emissão das Notas Comerciais de acordo com a destinação dos recursos acima prevista através de relatórios semestrais, na forma dos Anexos IV aos Termos de Emissão , sendo que o primeiro Relatório de Destinação



dos Recursos deverá ser apresentado em 30 de dezembro de 2025, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pelas Devedoras deverão estar acompanhados dos Documentos Comprobatórios.

O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 4.10.1 do Termo de Securitização, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

O Agente Fiduciário dos CRI analisará os Relatório(s) de Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos da Cláusula 4.10.1 do Termo de Securitização. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas enviadas pelas Devedoras. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no Anexo V dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento aos Termos de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos nos Empreendimentos, as Devedoras ficarão desobrigadas com relação ao envio dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais nos Empreendimentos, nos termos dos Termos de Emissão.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão de tais Créditos Imobiliários.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras, na qualidade de emitentes das Notas Comerciais.



10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Para fins de critério de elegibilidade das Notas Comerciais, a Emissora realiza uma análise de documentos para conhecimento da situação comercial, econômica e financeira daqueles que podem vir a se relacionar com ela no futuro. A aprovação de crédito das Devedoras ocorreu com base em três parâmetros: **(i)** análise quantitativa; **(ii)** análise qualitativa; e **(iii)** análise de garantias, examinados sob o critério da discricionariedade de sua administração.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

O pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será feito: **(i)** conforme periodicidade mencionada no Anexo II aos Termos de Emissão; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido nos Termos de Emissão); ou **(iii)** na data em que ocorrer eventual Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido nos Termos de Emissão) ou Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido nos Termos de Emissão). As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial das Devedoras caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Notas Comerciais e dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Reserva e/ou pelas Devedoras.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais e devidos pelas Devedoras, e garantidos pelas Garantias. Nesse contexto, as Devedoras emitiram as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que, aproximadamente, 9,38% dos CRI de sua emissão, com lastro na emissão de outros devedores (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento das Devedoras em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenha envidado esforços razoáveis, a Emissora declara não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos



Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, será devido um prêmio calculado conforme Cláusulas 7.1.2 dos Termos de Emissão (**"Prêmio"**).

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

Amortização das Notas Comerciais e dos CRI

Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Projeto 15 SPE e os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Total dos CRI, o valor nominal unitário das Notas Comerciais Projeto 15 SPE e dos CRI será amortizado, em uma única parcela, na forma descrita no Anexo II ao Termo de Emissão Projeto 15 SPE e no Anexo II ao Termo de Securitização.

Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Projeto 14 SPE e os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Total dos CRI, o valor nominal unitário das Notas Comerciais Projeto 14 SPE e dos CRI será amortizado, em uma única parcela, na forma descrita no Anexo II ao Termo de Emissão Projeto 15 SPE e no Anexo II ao Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Total

A Emissora, conforme previsto no Termo de Securitização, e as Devedoras, conforme previsto nos Termos de Emissão, deverão, a partir de maio de 2026 (inclusive), realizar a amortização extraordinária obrigatória parcial das Notas Comerciais e/ou do CRI, conforme aplicável, caso na eventualidade de existência de recursos excedentes na Conta Vinculada, advindos dos Recebíveis, sendo certo que as Devedoras utilizarão 100% (cem por cento) dos recursos oriundos dos Recebíveis para realizar, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a amortização extraordinária obrigatória do valor nominal unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor da Emissão na data da amortização extraordinária.

A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI, de forma total, na ocorrência de **(i)** verificação do efetivo vencimento antecipado das Notas Comerciais quando da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais previsto no item 8.1 dos Termos de Emissão; ou **(ii)** do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido nos Termos de Emissão) ou do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido nos Termos de Emissão) das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão.

Por ocasião do Resgate Antecipado Total dos CRI previsto no item (ii) da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, os Titulares dos CRI farão jus ao valor que será repassado pela Emissora equivalente ao **(a)** valor nominal unitário dos CRI, ou saldo do valor nominal unitário das CRI, conforme o caso, a serem resgatada, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, desde a Data de Pagamento da Remuneração anterior,



até a data do efetivo Resgate Antecipado Total dos CRI, incidente sobre o valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Total dos CRI e, ainda, no caso do Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido **(c)** de um prêmio calculado conforme previsto nas alíneas (a) e (b) da Cláusula 7.1.2 do Termo de Securitização (**"Prêmio de Antecipação Facultativa"** e **"Valor de Resgate Antecipado Total"**, respectivamente).

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, será devido um prêmio calculado conforme abaixo (**"Prêmio"**). Para que não haja dúvidas, expõe-se que o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e/ou dos CRI ou a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou dos CRI poderão ser realizados pelas Devedoras, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a seu exclusivo critério, a partir junho de 2026 (inclusive), observada a incidência do Prêmio.

(a) No período entre julho de 2026 (inclusive) e janeiro de 2028 (inclusive), o percentual do Prêmio será de 1% (um por cento) sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais ou o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais ou dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração; e

(b) A partir de fevereiro de 2028 (inclusive), o percentual do Prêmio será de 0,5% (meio por cento) sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais e/ou os CRI ou o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais e/ou dos CRI, conforme o caso.

Não será devido prêmio adicional ao Prêmio de Antecipação Facultativa ou outro tipo de obrigação de pagamento adicional ou complementar na hipótese de Resgate Antecipado Total dos CRI.

Os CRI resgatados pela Emissora serão obrigatoriamente cancelados.

A Emissora deverá comunicar à B3 acerca da realização do Resgate Antecipado Total dos CRI, por meio do envio de correspondência neste sentido, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação à data estipulada para o pagamento do referido Resgate Antecipado Total dos CRI.

Vencimento Antecipado das Notas Comerciais

A Emissora deverá submeter à prévia deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI especialmente convocada para essa finalidade, a declaração de vencimento antecipado dos CRI na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme previstos na Cláusula Oitava dos Termos de Emissão e replicados no Anexo X do Termo de Securitização.

Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Termos de Emissão. Se, na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; caso contrário, em caso de não instalação em primeira ou segunda convocação ou em caso de instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou ainda caso os Titulares dos CRI decidam por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

Caso seja decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, a Emissora deverá informar imediatamente a B3 acerca da ocorrência e da estipulada para o referido Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.



Caso seja decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora seguirá o procedimento descrito na Cláusula Oitava dos Termos de Emissão.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer até as respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação das Devedoras caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável e no Termo de Emissão.

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 de CRI.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

O Agente Fiduciário deverá comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores, de obrigações financeiras assumidas nos Termos de Emissão e no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no inciso II do artigo 16 da Resolução CVM 17. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios

O Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios do lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, em observância ao artigo 29 da Resolução CVM 31. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pela Instituição Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que os documentos comprobatórios do lastro lhe forem apresentadas.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES





11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados nas Devedoras.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados nas Devedoras, as informações referentes às Devedoras estão descritas na seção 12, abaixo.

12. INFORMAÇÕES SOBRE AS DEVEDORAS





12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

As Devedoras são sociedades empresárias limitadas, constituídas sob a forma de sociedades de propósito específico (SPE) e com capital social de R$10.000,00 (dez mil reais), atuantes no setor de incorporação e desenvolvimento imobiliário e compartilham o mesmo endereço comercial no município de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Bairro Pina, CEP 51.110-160. A **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.** foi constituída em 27 de outubro de 2020 e é inscrita no CNPJ sob o nº 39.575.786/0001-00. A **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.** foi constituída em 29 de outubro de 2020 e é inscrita no CNPJ sob o nº 39.614.041/0001-03.

Ambas as sociedades têm como atividade econômica principal a incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 41.10-7-00), possuindo ainda atividades secundárias correlatas ao setor, tais como construção de edifícios, compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios, loteamento de imóveis próprios e gestão e administração da propriedade imobiliária.

As Devedoras possuem estrutura societária composta **por DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95 e **ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.534.715/0001-50 como sócias, além do mesmo administrador.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

	DEVEDORA: PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Data de Constituição	29 de outubro de 2020.
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade limitada.
País de Constituição	Brasil.
Sede	Av. República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Bairro Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Objeto Social	A Sociedade tem por objeto social as seguintes atividades econômicas: a) Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 41.10-7-00); b) Construção de edifícios (CNAE 41.20-4-00); c) Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/01); d) Aluguel de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02); e) Loteamento de imóveis próprios (CNAE 6810-2/03); e f) Gestão e administração da propriedade imobiliária (CNAE 68.22-6/00). A sociedade tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel registrado na matricula nº 12035, Livro 02, Ficha 01, do registro geral de imóveis de Ipojuca/PE, com a seguinte descrição: Lote 06 B, com área total de 55.769,234m² e perímetro de 1.379,757m, desmembrado do Lote 06, desmembrado da propriedade "Camboa", situada neste Município, descrição do perímetro: Inicia-se no vértice M13, de coordenadas N 9.069.229,46m e E282.893m; marco inicial do presente roteiro demarcatório o caminhamento prossegue na linha da preamar, com azimute de 23°04'36" por uma distância de 97,60m até o vértice M2, de coordenadas N 9.069.319,26m e E 282.931,26m; deste segue confrontando na linha divisória com a alameda entre lotes 6 e 7, com azimute de 299910'07" por uma distância de 87,50m até o vértice M3, de coordenadas N 9.069.361,91m e E 282.854,86m; deste marco o caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 299°10'07" por uma distância de 180,60m até o vértice M4, de coordenadas N 9.069.449,93m e E 282.697,16m deste segue confrontando com a mesma propriedade, com azimute 2999 11' 47" por uma distância de 130,70m até o vértice M5, de coordenadas N 9.069.513,69m e E 282.583,06m; deste segue confrontando na linha divisória com a alameda entre os lotes 6 e 7, com azimute de 2999 10'39" por uma distância de 100,00m até o vértice M6, de coordenadas N 9.069.562, 44m e E 282.495,75m; deste marco o



	caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 299º 10:39 "por uma distância e 40.00m até o vértice M7, de coordenadas N 9.069.581,94me E 282.460.83m, deste marco o caminhamento segue a margem do Rio Merepe, com azimute de 240º 02' 56" por uma distância de 115.452m até o vértice M16, de coordenadas N 9.069.524,23m e E 282.360,79m; deste segue confrontando com lote 06 A (Area Remanescente), com azimute de 119 1605" por uma distância de 313,06m até o vértice M15, de coordenadas N 9.069.371,24m e E 282.633,89m; deste segue confrontando com lote 06 A (Area Remanescente), com um ralo de 19,50 m no sentido horário por uma distância de 58.25m até o vértice M14, de coordenadas N 9.069,354,90m e E 282.669,18m, deste segue confrontando com lote 06 (Area Remanescente), com azimute de 119º 16º 05" por uma distância de 256.58m até o vértice M13, ponte inicial da descrição deste perímetro, Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 33 WGr, tendo como Datum o SIRGAS 2000.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	88,46% (oitenta e oito inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários são provenientes de notas comerciais emitidas pela Projeto 15 SPE. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pela Projeto 15 SPE, sujeitos a amortização, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado facultativo, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na página 48 deste Prospecto.

88,46% (oitenta e oito inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) do lastro dos CRI é representado pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Projeto 15 SPE, sendo o nível de concentração dos Créditos Imobiliários de 88,46% (oitenta e oito inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) em relação à Projeto 15 SPE.

	DEVEDORA: PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
Data de Constituição	27 de outubro de 2020.
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade limitada.
País de Constituição	Brasil.
Sede	Av. República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Bairro Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Objeto Social	A Sociedade tem por objeto social as seguintes atividades econômicas: a) Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 41.10-7-00); b) Construção de edifícios (CNAE 41.20-4-00); c) Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/01); d) Aluguel de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02); e) Loteamento de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/03); E f) Gestão e administração da propriedade imobiliário (CNAE 68.22-6/00). A sociedade tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel registrado na matrícula no 12034, Livro 02, Ficha 01, do registro geral imóveis de Ipojuca/PE, com a seguinte descrição: Lote 06 A, com área total de 61.630,766m3 e 1.506,647 metros de perímetro, desmembrado do Lote Município, descrição do perímetro: inicia-se no vértice M1, de coordenadas demarcatório o caminhamento prossegue na linha preamar, com azimute de 23o 04´36" por uma distância de 95,56m até o vértice M13, de coordenadas N 9.069229,46m e E 282.893,00m; deste segue confrontando com o lote 06 B (a ser desmembrado), com azimute de 299o 16´05" por uma distância de 256,58m até o vértice M14, de coordenadas N 9.069.354,90m e 282.669,18m; deste segue confrontando com o lote 06 B (a ser desmembrado), com raio de 19,50m anti-horário e uma distância de 58,25m M15, de coordenadas N.9.069.371,24m e E 282.633,89M; deste segue confrontando . com o lote 06 B (a ser desmembrado), com azimute de 299o 16´05" por uma distância de 313,06m até o vértice M16 de coordenadas N 9.069.524,298m e E 282.360,79m; deste marco o caminhamento segue a margem do Rio Merepe, com azimute de 240o 02´9.069.469,99m e E 282.266, 54m; deste marco o caminhamento prossegue na linha divisória com a alameda entre lotes 5 e 6, com azimute de 119o 25´23´´por uma distância de 128,76m até o vértice M9, de coordenadas N 9.069.406,76m e E 282.378,7m; deste marco o caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 119o 25´23´´por uma distância de 137,00m até o vértice M10, de coordenadas N. 9.069.339,46m e E. 282.498,04m; deste marco o



	DEVEDORA: PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
	caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 119o 25´23" por uma distância de 226,30m até o vértice M11, de coordenadas N 9.069.228,29m e E 282.695,15m; deste marco o caminhamento prossegue na linha divisória coma alameda entre os lotes 5 e 6 com azimute de 118o 24´12" por uma distância de 151,00m até o vértice M12, de coordenadas N 9.069.156, 46m e E 282.8 27,97m; deste marco o caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 118o 24´12" por uma distância de 31,35m até o vértice M1, Ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e Meridiano e encontram-se Central representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central no 33 WGr, tendo como Datum, o SIRGAS2000.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	11,53% (onze inteiros e cinquenta e três centésimos) dos Créditos Imobiliários são provenientes de notas comerciais emitidas pela Projeto 14 SPE. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pela Projeto 14 SPE, sujeitos a amortização, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado facultativo, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na página 49 deste Prospecto.

11,53% (onze inteiros e cinquenta e três centésimos) do lastro dos CRI é representado pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Projeto 14 SPE, sendo o nível de concentração dos Créditos Imobiliários de 11,53% (onze inteiros e cinquenta e três centésimos) em relação à Projeto 14 SPE.

COOBRIGADO: MPC LTDA.	
Data de Constituição	16 de setembro de 2020.
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade limitada.
País de Constituição	Brasil.
Sede	Av. República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Bairro Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Objeto Social	A sociedade tem por objeto social as seguintes atividades econômicas: 1. Holdings de instituições não financeiras (CNAE 6462-0-00); 2. Outras sociedades de participação, exceto holdings (CNAE 6463-8-00); 3. Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 41.10-7-00); 4. Construção de edifícios (CNAE 41.20-4-00); 5. Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02); 6. Aluguel de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02); 7. Loteamento de imóveis próprios (CNAE 6810 2/03); e 8. Gestão e administração da propriedade imobiliária (CNAE 68.22-6-00).
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	A MPC se coobrigou, em caráter irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 264, 265 e 296 do Código Civil, junto às Devedoras, a cumprir todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias do Termo de Emissão das Notas Comerciais, dos Contratos de Cessão Fiduciária e dos demais Documentos da Operação.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pelas Devedoras, sujeitos a amortização, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado facultativo, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na página 49 deste Prospecto.

AVALISTA: DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	
Data de Constituição	21 de julho de 2020.
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade limitada.



AVALISTA: DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	
País de Constituição	Brasil.
Sede	Av. República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Bairro Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Objeto Social	A Sociedade tem por objeto social as seguintes atividades econômicas: 1. Holdings de instituições não financeiras (CNAE 6462-0-00); 2. Outras sociedades de participação, exceto holdings (CNAE 6463-8-00); 3. Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 41.10-7-00); 4. Construção de edifícios (CNAE 41.20-4-00); 5. Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02); 6. Aluguel de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02); 7. Loteamento de imóveis próprios (CNAE 6810 2/03); 8. Gestão e administração da propriedade imobiliária (CNAE 68.22-6-00).
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	A Due outorgou aval em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, respondendo, de maneira irrevogável e irretratável, como devedora solidária e principal pagadora pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito nos Termos de Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pelas Devedoras, sujeitos a amortização, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado facultativo, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na página 49 deste Prospecto.

AVALISTA: ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.	
Data de Constituição	21 de julho de 2020.
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade limitada.
País de Constituição	Brasil.
Sede	Av. Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 500, conjunto 19, Jardim Londrina, São Paulo/SP, CEP 05.640-001.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Objeto Social	A Sociedade tem por objeto social as seguintes atividades econômicas: (i) A construção civil, reformas em geral, incorporação, loteamento, a compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais próprios; (ii) A prestação de serviços ligados às atividades descritas no item (i) deste artigo, exceto corretagem; (iii) A participação em outras empresas como acionista ou quotista, e (iv) a locação, cessão, comodato de máquinas e equipamentos próprios utilizados na construção civil .
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	A Árbore outorgou aval em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor das Devedoras, na qualidade de titulares das Notas Comerciais, respondendo, de maneira irrevogável e irretratável, como devedora solidária e principal pagadora pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito nos Termos de Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pela Projeto 15 SPE, sujeitos a amortização, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado facultativo, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na página 49 deste Prospecto.



AVALISTA: ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO	
Estado civil:	Divorciado.
Nacionalidade:	Brasileiro.
Profissão:	Empresário.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	O Sr. Adailton outorgou aval em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, respondendo, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário e principal pagador pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito nos Termos de Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pela Projeto 15 SPE, sujeitos a amortização, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado facultativo, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na página 49 deste Prospecto.

AVALISTA: ANDRÉ FARIA DA COSTA	
Estado civil:	Casado pelo regime de separação total de bens.
Nacionalidade:	Brasileiro.
Profissão:	Engenheiro civil.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	O Sr. André outorgou aval em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, respondendo, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário e principal pagador pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito nos Termos de Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pela Projeto 15 SPE, sujeitos a amortização, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado facultativo, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na página 49 deste Prospecto.

AVALISTA: CÉSAR FERREIRA DA SILVEIRA	
Estado civil:	Casado sob o regime de comunhão parcial de bens.
Nacionalidade:	Brasileiro.
Profissão:	Engenheiro.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	O Sr. César outorgou aval em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, respondendo, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário e principal pagador pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito nos Termos de Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pela Projeto 15 SPE, sujeitos a amortização, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado facultativo, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na página 49 deste Prospecto.

AVALISTA: KARINA ROENICK FREITAS	
Estado civil:	Casada sob o regime de comunhão parcial de bens.
Nacionalidade:	Brasileira.
Profissão:	Administradora de empresas.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	A Sra. Karina outorgou aval em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, respondendo, de maneira irrevogável e irretratável, como devedora solidária e principal pagadora pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito nos Termos de Emissão.



AVALISTA: KARINA ROENICK FREITAS	
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pela Projeto 15 SPE, sujeitos a amortização, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado facultativo, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na página 49 deste Prospecto.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As Informações financeiras individuais e consolidadas da Projeto 15 SPE e dos Avalistas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 encontram-se incorporadas ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, veja a Seção "*15. Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos*" deste Prospecto, na página 102 deste Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA PROJETO 15 SPE

A capitalização total da Projeto 15 SPE, composta por empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), Contas a pagar - Leasing (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024, está apresentada na tabela abaixo e indica **(i)** a posição naquela data na coluna "Histórico"; e **(ii)** a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Projeto 15 SPE estima receber com a Oferta, no montante de R$ 16.300.000,00 (dezesseis milhões e trezentos mil reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*" deste Prospecto, na coluna "Ajustado". As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Projeto 15 SPE, referentes ao exercício social de 31 de dezembro de 2024.

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA - PROJETO 15 SPE	Em 31 de dezembro de 2024		
	Histórico		
	(Em milhares de R$)		
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Empréstimos e financiamentos (circulante)	-	-	-
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	14.614	18.281	-
Contas a pagar - Leasing (circulante e não circulante)	-	-	-
Patrimônio Líquido	36.254	42.460	-
Capitalização Total [(1)]	50.868	60.741	-

(1) A Capitalização Total é a soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), contas a pagar - *Leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Projeto 15 SPE. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.



ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA PROJETO 15 SPE

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Histórico", os índices referidos calculados com base nas informações contábeis consolidadas da Projeto 15 SPE, referentes ao exercício social de 31 de dezembro de 2024.

	Em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Liquidez	Índice Histórico	Índice de Liquidez	Índice de Liquidez
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Liquidez geral	1,74	1,72	-

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024.

	Em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Atividade	Índice Histórico	Índice de Atividade	Índice de Atividade
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	101	138	-
Giro do Ativo Médio Total	0,95	0,77	-

O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2024 acrescido do saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pela (ii) receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2024; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 12 meses.

O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2024 pela (ii) soma do ativo total em 31 de dezembro de 2024 e do ativo total em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois.

	Em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Endividamento	Índice Histórico	Índice de Endividamento	Índice de Endividamento
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Índice de endividamento	1,36	1,39	-

O índice de endividamento corresponde ao quociente da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024.

	No período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Lucratividade	Índice Histórico	Índice de Lucratividade	Índice de Lucratividade
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Margem bruta	45,00	17,97	-

A margem bruta é calculada pela divisão do lucro bruto do exercício social de 31 de dezembro de 2024 pela Receita operacional líquida do mesmo período.



	No período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Lucratividade	Índice Histórico	Índice de Lucratividade	Índice de Lucratividade
	31/12/2023	31/12/2023	Ajustado
Margem líquida	39,22	8,94	-

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do exercício social de 31 de dezembro de 2024 pela Receita operacional líquida do mesmo período.

CAPITALIZAÇÃO DOS GARANTIDORES

MPC

A capitalização total da MPC, composta por empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), Contas a pagar - Leasing (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024, está apresentada na tabela abaixo e indica a posição naquela data na coluna "Histórico". Considerando que a MPC figura como garantidora da operação e não receberá quaisquer recursos oriundos da Oferta, não se apresenta a coluna "Ajustado" para seus indicadores financeiros.

CAPITALIZAÇÃO DA COOBRIGADA - MPC	Em 31 de dezembro de 2024	
	Histórico	
	(Em milhares de R$)	
	31/12/2023	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (circulante)	50	164
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	282	-
Contas a pagar - Leasing (circulante e não circulante)	-	-
Patrimônio Líquido	13.289	13.675
Capitalização Total [1]	13.621	13.839

[1] A Capitalização Total é a soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), contas a pagar - *Leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da MPC. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.

DUE

A capitalização total da Due, composta por empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), Contas a pagar - Leasing (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024, está apresentada na tabela abaixo e indica a posição naquela data na coluna "Histórico". Considerando que a Due figura como garantidora da operação e não receberá quaisquer recursos oriundos da Oferta, não se apresenta a coluna "Ajustado" para seus indicadores financeiros.

CAPITALIZAÇÃO DA AVALISTA - DUE	Em 31 de dezembro de 2024	
	Histórico	
	(Em milhares de R$)	
	31/12/2023	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (circulante)	27.134	3.902
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	3.535	45.713
Contas a pagar - Leasing (circulante e não circulante)	1.953	5.996
Patrimônio Líquido	123.173	164.980
Capitalização Total [1]	155.795	220.591



(1) A Capitalização Total é a soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), contas a pagar - *Leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Due. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.

ÁRBORE

A capitalização total da Árbore, composta por empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), Contas a pagar - Leasing (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024, está apresentada na tabela abaixo e indica a posição naquela data na coluna "Histórico. Considerando que a Due figura como garantidora da operação e não receberá quaisquer recursos oriundos da Oferta, não se apresenta a coluna "Ajustado" para seus indicadores financeiros.

CAPITALIZAÇÃO DA AVALISTA - ÁRBORE	Em 31 de dezembro de 2024	
	Histórico	
	(Em milhares de R$)	
	31/12/2023	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (circulante)	102.857	90.149
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	90.149	72.029
Contas a pagar - Leasing (circulante e não circulante)	12.709	12.780
Patrimônio Líquido	88.611	96.935
Capitalização Total (1)	212.706	271.893

(1) A Capitalização Total é a soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), contas a pagar - *Leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Árbore. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.

ÍNDICES FINANCEIROS DOS GARANTIDORES

MPC

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Histórico", os índices referidos calculados com base nas informações contábeis consolidadas da MPC, referentes ao exercício social de 31 de dezembro de 2024.

	Em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Liquidez	Índice Histórico	Índice de Liquidez	Índice de Liquidez
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Liquidez geral	1,83	1,45	-

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024.

	Em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Atividade	Índice Histórico	Índice de Atividade	Índice de Atividade
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	842	3.452	-
Giro do Ativo Médio Total	0,20	0,04	-

O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2024 acrescido do saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pela (ii) receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2024; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 12 meses.



O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2024 pela (ii) soma do ativo total em 31 de dezembro de 2024 e do ativo total em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois.

	Em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Endividamento	Índice Histórico	Índice de Endividamento	Índice de Endividamento
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Índice de endividamento	1,21	2,20	-

O índice de endividamento corresponde ao quociente da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024.

	No período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Lucratividade	Índice Histórico	Índice de Lucratividade	Índice de Lucratividade
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Margem bruta	91,67%	100%	-

A margem bruta é calculada pela divisão do lucro bruto do exercício social de 31 de dezembro de 2024 pela Receita operacional líquida do mesmo período.

	No período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Lucratividade	Índice Histórico	Índice de Lucratividade	Índice de Lucratividade
	31/12/2023	31/12/2023	Ajustado
Margem líquida	54,28%	29,36%	-

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do exercício social de 31 de dezembro de 2024 pela Receita operacional líquida do mesmo período.

DUE

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Histórico", os índices referidos calculados com base nas informações contábeis consolidadas da Due, referentes ao exercício social de 31 de dezembro de 2024.

	Em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Liquidez	Índice Histórico	Índice de Liquidez	Índice de Liquidez
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Liquidez geral	1,35	1,28	-

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024.

	Em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Atividade	Índice Histórico	Índice de Atividade	Índice de Atividade
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	84	105	-
Giro do Ativo Médio Total	0,68	0,66	-



O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2024 acrescido do saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pela (ii) receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2024; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 12 meses.

O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2024 pela (ii) soma do ativo total em 31 de dezembro de 2024 e do ativo total em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois.

	Em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Endividamento	Índice Histórico	Índice de Endividamento	Índice de Endividamento
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Índice de endividamento	2,92	3,63	-

O índice de endividamento corresponde ao quociente da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024.

	No período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Lucratividade	Índice Histórico	Índice de Lucratividade	Índice de Lucratividade
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Margem bruta	41,35%	19,00%	-

A margem bruta é calculada pela divisão do lucro bruto do exercício social de 31 de dezembro de 2024 pela Receita operacional líquida do mesmo período.

	No período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Lucratividade	Índice Histórico	Índice de Lucratividade	Índice de Lucratividade
	31/12/2023	31/12/2023	Ajustado
Margem líquida	33,85%	5,95%	-

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do exercício social de 31 de dezembro de 2024 pela Receita operacional líquida do mesmo período.

ÁRBORE

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Histórico", os índices referidos calculados com base nas informações contábeis consolidadas da Árbore, referentes ao exercício social de 31 de dezembro de 2024.

	Em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Liquidez	Índice Histórico	Índice de Liquidez	Índice de Liquidez
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Liquidez geral	1,35	1,36	N/A

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024.



	Em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Atividade	Índice Histórico	Índice de Atividade	Índice de Atividade
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	124	110	N/A
Giro do Ativo Médio Total	0,82	0,96	N/A

O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2024 acrescido do saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pela (ii) receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2024; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 12 meses.

O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2024 pela (ii) soma do ativo total em 31 de dezembro de 2024 e do ativo total em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois.

	Em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Endividamento	Índice Histórico	Índice de Endividamento	Índice de Endividamento
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Índice de endividamento	2,83	2,77	N/A

O índice de endividamento corresponde ao quociente da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024.

	No período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Lucratividade	Índice Histórico	Índice de Lucratividade	Índice de Lucratividade
	31/12/2023	31/12/2024	Ajustado
Margem bruta	0,15	0,09	N/A

A margem bruta é calculada pela divisão do lucro bruto do exercício social de 31 de dezembro de 2024 pela Receita operacional líquida do mesmo período.

	No período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2024		
Índice de Lucratividade	Índice Histórico	Índice de Lucratividade	Índice de Lucratividade
	31/12/2023	31/12/2023	Ajustado
Margem líquida	0,13	0,08	N/A

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do exercício social de 31 de dezembro de 2024 pela Receita operacional líquida do mesmo período.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios



1. Atividades da Devedora Projeto 15 SPE

1.1. Descrever sumariamente o histórico da Devedora Projeto 15 SPE

A **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** é uma sociedade empresária limitada, regularmente constituída em 29 de outubro de 2020, inscrita no CNPJ sob o nº 39.614.041/0001-03, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Bairro do Pina, Município de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110-160, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCEPE, sob o NIRE nº 26202602852.

Nos termos de seu Contrato Social consolidado, a Devedora Projeto 15 SPE tem como sócias a **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, titular de 70% (setenta por cento) do capital social, e a **ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.**, titular dos 30% (trinta por cento) remanescentes. A administração da sociedade é exercida por André Faria da Costa, brasileiro, casado, engenheiro civil, designado administrador não sócio, com poderes de representação isolada.

1.2. Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pela Devedora Projeto 15 SPE e suas controladas

Nos termos de seu contrato social, a Projeto 15 SPE tem por finalidade específica o desenvolvimento, construção e comercialização de empreendimento imobiliário a ser implementado no imóvel registrado sob a matrícula nº 12.035, do Registro Geral de Imóveis de Ipojuca/PE, identificado como Lote 06B, com área total de 55.769,234m², devidamente georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro (Datum SIRGAS 2000).

1.11. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora Projeto 15 SPE

Não aplicável.

1.14. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora Projeto 15 SPE

Não aplicável.

6. Controle e grupo econômico

6.1. Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles:

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	
Razão social	DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	37.806.875/0001-95.
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	7.000 quotas ordinárias.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	70,00%.
percentual detido em relação ao total do capital social	70,00%.
se participa de acordo de acionistas	Não.



se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Tabelas abaixo.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.
data da última alteração	24/02/2025.

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
Razão social	AFC HOLDING LTDA.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	35.807.661/0001-08.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	95,01%.

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
Razão social	AJS HOLDING LTDA.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	08.653.950/0001-27.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	4,99%.

AFC HOLDING LTDA.	
Nome:	André Faria da Costa.
Nacionalidade	Brasileiro.
CPF/CNPJ	100.756.714-76
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	100%.

AJS HOLDING LTDA.	
Nome:	Adailton José dos Santos Filho.
Nacionalidade	Brasileiro.
CPF/CNPJ	811.993.925-53.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	99,95%.

AJS HOLDING LTDA.	
Nome:	Irací Santana dos Santos.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	124.717.125-68.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	0,05%.



PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	
Razão social	ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	02.534.715/0001-50.
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	3.000 quotas ordinárias.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	30,00%.
percentual detido em relação ao total do capital social	30,00%.
se participa de acordo de acionistas	Não.
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Tabelas abaixo.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.
data da última alteração	24/02/2025.

ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.	
Razão Social	ÁRBORE PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	22.332.408/0001-01
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	99,99994%.

ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.	
Nome	César Ferreira da Silveira.
Nacionalidade	Brasileiro.
CPF/CNPJ	915.327.016-91.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	0,00003%.

ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.	
Nome	Karina Roenick Freitas.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	028.095.126-47.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	0,00003%.

ÁRBORE PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.	
Razão Social	César Ferreira da Silveira.
Nacionalidade	Brasileiro.
CPF/CNPJ	915.327.016-91
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	90%.



ÁRBORE PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.	
Razão Social	Karina Roenick Freitas.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	028.095.126-47.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	10%.

7. Assembleia geral e administração

7.1. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando: a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado, b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência; ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos, c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses Governança, d. por órgão: i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes, e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal e f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

A administração da Projeto 15 SPE é exercida por André Faria da Costa, brasileiro, casado, engenheiro civil, designado administrador não sócio, com poderes de representação isolada.

(a) Políticas de indicação e preenchimento de cargos:

A Projeto 15 SPE não tem definida política específica de indicação e preenchimento de cargos, embora o faça em termos alinhados com o mercado ao qual está inserida, realizando análises criteriosas dos perfis de candidatos conforme atribuições do cargo.

(b) Mecanismos de avaliação de desempenho:

A Projeto 15 SPE não adota, até o momento, política específica de avaliação de desempenho de seus profissionais, embora mantenha vigente a preocupação com suas evoluções e com o desenvolvimento em termos satisfatórios das atividades de cada um de seus setores.

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

A Projeto 15 SPE não adota, até o momento, procedimentos e/ou regras específicas para identificação e administração de conflitos de interesses, embora mantenha-se atenta à temática, visando sobretudo o não impacto negativo de tais conflitos às suas atividades.

(d) Indicação por órgão (i) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: (iii) do número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora Projeto 15 SPE entenda relevantes:

Não aplicável.



(e) Objetivos específicos que a Devedora Projeto 15 SPE possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal (quando instalado):

Não aplicável.

(f) Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

Não há, no momento, na estrutura da Projeto 15 SPE, designação específica para a função de avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

8. Remuneração dos administradores

8.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.						
Exercício			2022	2023	2024	2025 (Prevista)
Órgão			N/A	N/A	N/A	N/A
nº de membros			N/A	N/A	N/A	N/A
nº de membros remunerados			N/A	N/A	N/A	N/A
Remuneração	Fixa Anual	Salário ou pró-labore	N/A	N/A	N/A	N/A
		Benefícios diretos e indiretos	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em comitês	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Variável	Bônus	N/A	N/A	N/A	N/A
		Participação nos resultados/Participação em Metas e Resultados	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em reuniões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Comissões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefício Pós-Emprego		N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo		N/A	N/A	N/A	N/A
	Remuneração baseada em ações, incluindo opções		N/A	N/A	N/A	N/A
	Total de Remuneração do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal		N/A	N/A	N/A	N/A



11. Transações com partes relacionadas

11.2. Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente:

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Projeto 12
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade sob controle comum do mesmo quotista controlador da Devedora
c. data da transação	2022
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Credora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 22.358.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Projeto 14
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade sob controle comum do mesmo quotista controlador da Devedora
c. data da transação	2022
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Credora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 5.434.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A



PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Árbore Engenharia
b. relação das partes com a Devedora	Quotista da Devedora
c. data da transação	2022
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Devedora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 4.298.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Due Empreendimentos Imobiliários
b. relação das partes com a Devedora	Quotista da Devedora
c. data da transação	2022
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Devedora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 2.522.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A



PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

12. Capital social e valores mobiliários

12.1. Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social:

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	
a. capital emitido, separado por classe e espécie	10.000 quotas ordinárias
b. capital subscrito, separado por classe e espécie	10.000 quotas ordinárias
c. capital integralizado, separado por classe e espécie	10.000 quotas ordinárias
d. prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
e. capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital	N/A
f. títulos conversíveis em ações e condições para conversão	N/A

12.3. Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando: a. identificação do valor mobiliário, b. quantidade, c. valor nominal global, d. data de emissão, e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social, f. restrições à circulação, g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor informando condições e efeitos sobre o capital social, h. possibilidade de resgate indicando hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate, i. quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável, i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado - ii. juros - iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto - iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado - v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação: à distribuição de dividendos - • à alienação de determinados ativos - • à contratação de novas dívidas - • à emissão de novos valores mobiliários - • à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas - vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato, j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários e k. outras características relevantes

Não aplicável.

1. Atividades dos Garantidores

1.1. Descrever sumariamente o histórico dos Garantidores



A **MPC LTDA.** é uma sociedade empresária limitada, regularmente constituída em 16 de setembro de 2020, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.797/0001-83, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Bairro do Pina, Município de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110-160, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCEPE, sob o NIRE nº 26202588507.

Nos termos de seu Contrato Social, MPC tem como sócias a **AFC HOLDING LTDA.**, titular de 50% (cinquenta por cento) do capital social, e a **PERFEITA BAÍA LTDA.**, também titular de 50% (cinquenta por cento) do capital social. A administração da sociedade é exercida por André Faria da Costa, brasileiro, casado, engenheiro civil, designado administrador não sócio, com poderes de representação isolada.

A **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** é uma sociedade empresária limitada, regularmente constituída em 21 de julho de 2020, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Bairro do Pina, Município de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110-160, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCEPE, sob o NIRE nº 26202568972.

Nos termos de seu Contrato Social, a Due tem como sócias a **AFC HOLDING LTDA.**, titular de 95,01% (noventa e cinco inteiros e um centésimo por cento) do capital social, e a **AJS HOLDING LTDA.**, titular dos 4,99% (quatro inteiros e noventa e nove centésimos por cento) remanescentes. A administração da sociedade é exercida por André Faria da Costa, brasileiro, casado, engenheiro civil, designado administrador não sócio, com poderes de representação isolada.

A **ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.** é uma sociedade empresária limitada, regularmente constituída em 19 de maio de 1998, inscrita no CNPJ sob o nº 02.534.715/0001-50, com sede na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 500, Bairro Jardim Londrina, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05640-001, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCESP, sob o NIRE nº 35224224394.

Nos termos de seu Contrato Social, a Árbore tem como sócias a **ÁRBORE PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**, titular de 99,99994% (noventa e nove inteiros e noventa e nove mil novecentos e noventa e quatro centésimos de milésimos por cento) do capital social, o sr. **CÉSAR FERREIRA DA SILVEIRA**, titular de 0,00003% (três centésimos de milésimo por cento) do capital social e **KARINA ROENICK FREITAS**, titular dos 0,00003% (três centésimos de milésimo por cento) remanescentes. A administração da sociedade é exercida por César e Karina, na qualidade de sócios administradores.

1.2. Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelos Garantidores e suas controladas

Nos termos de seu contrato social, a MPC tem por objeto social a participação em sociedades como holding, além da incorporação, construção, comercialização, aluguel, loteamento e gestão de imóveis próprios. A atuação das Devedoras abrange a gestão e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e/ou comerciais, com foco em atividades de planejamento e execução integrada dos projetos.

Nos termos de seu contrato social, a Due tem por objeto social a atuação como holding de instituições não financeiras e outras sociedades de participação, bem como a incorporação, construção, comercialização, aluguel, loteamento e gestão de imóveis próprios, especialmente no segmento de empreendimentos imobiliários de alto padrão.

Nos termos de seu contrato social, a Árbore tem por objeto social a construção civil, reformas em geral, incorporação, loteamento, a compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais próprios; a prestação de serviços ligados às atividades descritas acima, exceto corretagem; a participação em outras empresas como acionista ou quotista; e a locação, cessão, comodato de máquinas e equipamentos próprios utilizados na construção civil.



1.11. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios das Devedoras

Não aplicável.

1.14. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios das Devedoras

Não aplicável.

6. Controle e grupo econômico

6.1. Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles:

MPC LTDA.	
Razão social	AFC HOLDING LTDA.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	35.807.661/0001-08.
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	5.000
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	50,00%
percentual detido em relação ao total do capital social	50,00%
se participa de acordo de acionistas	Não.
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Tabelas abaixo.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.
data da última alteração	04/02/2025.

AFC HOLDING LTDA.	
Nome:	André Faria da Costa.
Nacionalidade	Brasileiro.
CPF/CNPJ	100.756.714-76
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	100%.

MPC LTDA.	
Razão social	PERFEITA BAÍA LTDA.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	51.929.304/0001-79.
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	5.000.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	50,00%.
percentual detido em relação ao total do capital social	50,00%.
se participa de acordo de acionistas	Não.



MPC LTDA.	
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Tabelas abaixo.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.
data da última alteração	04/02/2025.

PERFEITA BAÍA LTDA.	
Nome	Adailton José dos Santos Filho.
Nacionalidade	Brasileiro.
CPF/CNPJ	811.993.925-53.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	100%.

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
Razão social	AFC HOLDING LTDA.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	35.807.661/0001-08.
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	4.750.500.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	95,01%
percentual detido em relação ao total do capital social	95,01%
se participa de acordo de acionistas	Não.
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Tabelas abaixo.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.
data da última alteração	24/02/2025.

AFC HOLDING LTDA.	
Nome:	André Faria da Costa.
Nacionalidade	Brasileiro.
CPF/CNPJ	100.756.714-76
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	100%.

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
Razão social	AJS HOLDING LTDA.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	08.653.950/0001-27



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	249.500.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	4,99%.
percentual detido em relação ao total do capital social	4,99%.
se participa de acordo de acionistas	Não.
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Tabelas abaixo.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.
data da última alteração	24/02/2025.

AJS HOLDING LTDA.	
Nome:	Adailton José dos Santos Filho.
Nacionalidade	Brasileiro.
CPF/CNPJ	811.993.925-53.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	99,95%.

AJS HOLDING LTDA.	
Nome:	Irací Santana dos Santos.
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	124.717.125-68.
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	0,05%.

7. Assembleia geral e administração

7.1. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando: a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado, b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência; ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos, c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses Governança, d. por órgão: i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes, e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal e f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

A administração da MPC e da Due é exercida por André Faria da Costa, brasileiro, casado, engenheiro civil, designado administrador não sócio, com poderes de representação isolada. A administração da Árbore é exercida por César e Karina, ambos com poderes de representação da sociedade.



(a) Políticas de indicação e preenchimento de cargos:

Os Garantidores não têm definidas políticas específicas de indicação e preenchimento de cargos, embora o façam em termos alinhados com o mercado aos quais são inseridas, realizando análises criteriosas dos perfis de candidatos conforme atribuições do cargo.

(b) Mecanismos de avaliação de desempenho:

Os Garantidores não adotaram, até o momento, política específica de avaliação de desempenho de seus profissionais, embora mantenham vigente a preocupação com suas evoluções e com o desenvolvimento em termos satisfatórios das atividades de cada um de seus setores.

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

Os Garantidores não adotaram, até o momento, procedimentos e/ou regras específicas para identificação e administração de conflitos de interesses, embora mantenham-se atentos à temática, visando sobretudo o não impacto negativo de tais conflitos às suas atividades.

(d) Indicação por órgão (i) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: (iii) do número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que as Devedoras entendam relevantes:

Não aplicável.

(e) Objetivos específicos que as Devedoras possuam com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal (quando instalado):

Não aplicável.

(f) Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

Não há, no momento, na estrutura dos Garantidores, designação específica para a função de avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

8. Remuneração dos administradores

8.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

MPC LTDA.						
Exercício			2022	2023	2024	2025 (Prevista)
Órgão			N/A	N/A	N/A	N/A
nº de membros			N/A	N/A	N/A	N/A
nº de membros remunerados			N/A	N/A	N/A	N/A
Remuneração	Fixa Anual	Salário ou pró-labore	N/A	N/A	N/A	N/A
		Benefícios diretos e indiretos	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em comitês	N/A	N/A	N/A	N/A



MPC LTDA.						
Exercício			2022	2023	2024	2025 (Prevista)
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Variável	Bônus	N/A	N/A	N/A	N/A
		Participação nos resultados/Participação em Metas e Resultados	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em reuniões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Comissões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefício Pós-Emprego		N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo		N/A	N/A	N/A	N/A
	Remuneração baseada em ações, incluindo opções		N/A	N/A	N/A	N/A
	Total de Remuneração do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal		N/A	N/A	N/A	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.						
Exercício			2022	2023	2024	2025 (Prevista)
Órgão			Diretoria	Diretoria	Diretoria	Diretoria
nº de membros			2	2	2	2
nº de membros remunerados			2	2	2	2
Remuneração	Fixa Anual	Salário ou pró-labore	R$ 137.755	R$ 137.755	R$ 137.755	R$ 137.755
		Benefícios diretos e indiretos	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em comitês	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Variável	Bônus	N/A	N/A	N/A	N/A
		Participação nos resultados/Participação em Metas e Resultados	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em reuniões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Comissões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefício Pós-Emprego		N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo		N/A	N/A	N/A	N/A
	Remuneração baseada em ações, incluindo opções		N/A	N/A	N/A	N/A
	Total de Remuneração do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal		R$ 137.755	R$ 137.755	R$ 137.755	R$ 137.755



ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.						
Exercício			2022	2023	2024	2025 (Prevista)
Órgão			Diretoria	Diretoria	Diretoria	Diretoria
nº de membros			5	5	7	7
nº de membros remunerados			3	3	7	7
Remuneração	Fixa Anual	Salário ou pró-labore	1.281	2.075	2.879	3.097
		Benefícios diretos e indiretos	40	48	55	56
		Remuneração por participação em comitês	N/A	270	540	540
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Variável	Bônus	N/A	N/A	N/A	N/A
		Participação nos resultados/Participação em Metas e Resultados	N/A	N/A	356	383
		Remuneração por participação em reuniões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Comissões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefício Pós-Emprego		N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo		N/A	N/A	N/A	N/A
	Remuneração baseada em ações, incluindo opções		N/A	N/A	N/A	N/A
	Total de Remuneração do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal		1.320	2.392	3.830	4.076

11. Transações com partes relacionadas

11.2. Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente:

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Carneiros Residence
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2023
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Credora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 3.318.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Projeto 12
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2022
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Devedora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 60.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Projeto 44
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2024
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Credora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 1.942.000,00



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Projeto 46
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2024
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Credora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 1.656.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Casa do Poço
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
c. data da transação	2023
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Credora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 1.098.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Casa Urban
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2024
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Credora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 300.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Projeto Carneiros SPE 04
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2022
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Credora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 674.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	AFC Holding
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2022
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Credora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 659.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	AJS Holding
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2022
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Credora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 119.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Projeto 33
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2024
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Devedora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 4.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Carneiros Residence
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2024
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Devedora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 31.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Carneiros 01
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2023
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Devedora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 1.418.000,00



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	AFC Holding
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2022
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Devedora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 248.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	AJS Holding
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
c. data da transação	2022
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Devedora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 2. 207.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Carneiros Holding
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2023
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Devedora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 2.270.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Projeto Carneiros SPE 02
b. relação das partes com a Devedora	Sociedade controlada pela Due
c. data da transação	2023
d. objeto do contrato	Mútuo
e. posição contratual (credora ou devedora)	Devedora
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	R$ 2.430.000,00
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Transferência de recursos entre sociedades sob controle comum com o objetivo de viabilizar a execução dos projetos imobiliários desenvolvidos em regime de coincorporação, nos quais a gestão operacional e orçamentária é centralizada na empresa-líder do grupo econômico, que atua como coordenadora dos desembolsos conforme o cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Entre grupo econômico.
b. relação das partes com a Devedora	Sócia.
c. data da transação	Diversas, de acordo com a necessidade de caixa da SPE.
d. objeto do contrato	Financiamento de início de obra.
e. Devedora é credora ou devedora?	Depende do estágio da construção da SPE.
f. montante envolvido no negócio (R$)	Ativo 78.468 – Passivo 2.652
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Ativo 78.468 – Passivo 2.652
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Financiamento de início de obra do mesmo grupo econômico.



ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.	
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

12. Capital social e valores mobiliários

12.1. Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social:

MPC LTDA.	
a. capital emitido, separado por classe e espécie	10.000
b. capital subscrito, separado por classe e espécie	10.000
c. capital integralizado, separado por classe e espécie	10.000
d. prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
e. capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital	N/A
f. títulos conversíveis em ações e condições para conversão	N/A

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
a. capital emitido, separado por classe e espécie	5.000.000 de quotas ordinárias
b. capital subscrito, separado por classe e espécie	5.000.000 de quotas ordinárias
c. capital integralizado, separado por classe e espécie	5.000.000 de quotas ordinárias
d. prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
e. capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital	N/A
f. títulos conversíveis em ações e condições para conversão	N/A

ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.	
a. capital emitido, separado por classe e espécie	3.800
b. capital subscrito, separado por classe e espécie	3.800
c. capital integralizado, separado por classe e espécie	3.800
d. prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
e. capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital	N/A
f. títulos conversíveis em ações e condições para conversão	N/A



12.3. Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando: a. identificação do valor mobiliário, b. quantidade, c. valor nominal global, d. data de emissão, e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social, f. restrições à circulação, g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor informando condições e efeitos sobre o capital social, h. possibilidade de resgate indicando hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate, i. quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável, i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado - ii. juros - iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto - iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado - v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação: à distribuição de dividendos - • à alienação de determinados ativos - • à contratação de novas dívidas - • à emissão de novos valores mobiliários - • à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas - vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato, j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários e k. outras características relevantes

Não aplicável.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES





13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta

ENTRE O COORDENADOR LÍDER/EMISSORA E AS DEVEDORAS E GARANTIDORES

Não há.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER/EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário conforme emissões identificadas no Termo de Securitização, os quais a Emissora atua.

A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Agente Fiduciário.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER/EMISSORA E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE/ ESCRITURADOR/ AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora mantém com a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação participam como instituição custodiante, escriturador e agente de liquidação em outras emissões na qual a Emissora atua.

A Emissora, a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação.

ENTRE AS DEVEDORAS, OS GARANTIDORES E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Não há.

ENTRE AS DEVEDORAS, OS GARANTIDORES E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE/ESCRITURADOR/ AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Não há.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS





14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados e os CRI não poderão ser negociados junto ao Público em Geral.

O Contrato de Distribuição, celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, as Devedoras e os Garantidores em 02 de julho de 2025, disciplina a forma de colocação dos CRI. O cumprimento pela Emissora das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição relacionadas à Emissão estava condicionado a determinadas condições precedentes, as quais foram integralmente cumpridas. O Contrato de Distribuição está disponível para consulta dos investidores na sede do Coordenador Líder.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados

Demonstrativo dos Custos da Oferta

Demonstrativo de Custos da Oferta					
Custo Unitário por CRI 2ª série					
Despesas	Valor Líquido	Gross up	Valor Total		% do Preço Unitário
Prestadores	R$ 7.046,00		R$ 7.919,70	R$ 0,11	0,01131%
Custódia de Valores mobiliários*	R$ 256,00	0,00%	R$ 256,00	R$ 0,00	0,00037%
Custódia de Ativos*	R$ 640,00	0,00%	R$ 640,00	R$ 0,01	0,00091%
Taxa de utilização B3 | Cetip*	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	R$ 0,00	0,00014%
Agente Liquidante + Escriturador**	R$ 5.400,00	12,15%	R$ 6.146,84	R$ 0,09	0,00878%
Taxa de Gestão*	R$ 650,00	16,33%	R$ 776,86	R$ 0,01	0,00111%
Registros (flat fee)	R$ 1.131.631,86		R$ 1.122.847,11	R$ 16,04	1,60407%
Registo da Base de Dados (CRI)***	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00	R$ 0,02	0,00202%
Registro de Ofertas Públicas***	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00	R$ 0,20	0,02024%
Registro de Valor Mobiliários***	R$ 5.800,00	0,00%	R$ 5.800,00	R$ 0,08	0,00829%
Taxa de Comporvação de Titularidade	R$ 93,01	0,00%	R$ 93,01	R$ 0,00	0,00013%
Assessor Legal***	R$ 0,00	14,53%	R$ 108,82	R$ 0,00	0,00016%
Diagramação do prospecto***	R$ 10.000,00	0,00%	R$ 0,00	R$ 0,00	0,00000%



Demonstrativo de Custos da Oferta					
Custo Unitário por CRI 2ª série					
Escriturador + Liquidação dos CRI ***	R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43	R$ 0,13	0,01301%
Taxa fiscalização CVM ***	R$ 6.000,00	0,00%	R$ 6.000,00	R$ 0,09	0,00857%
Distribuidor***	R$ 500.000,00	0,00%	R$ 500.000,00	R$ 7,14	0,71429%
Estruturador ***	R$ 340.000,00	0,00%	R$ 340.000,00	R$ 4,86	0,48571%
Fee de sucesso***	R$ 246.153,85	0,00%	R$ 246.153,85	R$ 3,52	0,35165%
Custo Total	R$ 1.138.677,86		R$ 1.130.766,82	R$ 16,15	R$ 0,02

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS





15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no item 15.1 e 15.3 da sessão "*Informações do Prospecto*" do Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que, se encontra disponível para consulta no seguinte *website*:

- **https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1017936&cvm=true**

O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.

Formulário de Referência das Devedoras e dos Garantidores

Não aplicável.

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **acessar ao link indicado abaixo** e, nesta página, clicar em "exibir filtros", em "Tipo de Certificado, clicar em "Informações da Securitizadora" e, em "Securitizadora", digitar "Canal Companhia de Securitização"; em seguida, selecionar no campo "Categoria" o termo "Dados Econômico Financeiros", em "Tipo", o termo "Demonstrações Financeiras Anuais". Selecionar o período desejado e, na sequência, clicar na opção "Continuar", para, posteriormente, selecionar a Demonstração Financeira Anual a ser consultada, e clicar em "Download" ou "Consulta":

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=5&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=07%2F01%2F2020&idModalidade=&palavraChave=

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima



As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 da Projeto 15 SPE e dos Avalistas pessoas jurídicas, incorporadas como anexo a este Prospecto conforme Anexo I a este Prospecto, a partir da página 134 deste Prospecto, foram objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes das Devedoras.

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

A Emissão foi realizada consoante o que autoriza o artigo 20, parágrafo terceiro, do Estatuto Social da Emissora, independendo de aprovação específica. A ata de aprovação da Emissora que aprovou a presente Emissão foi incorporada ao presente Prospecto como Anexo II.

A aprovação societária das Devedoras e dos Garantidores foram incorporadas como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 280 deste Prospecto.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 325 deste Prospecto.

O contrato social das Devedoras e dos Garantidores foram incorporados como anexos a este Prospecto conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 342 deste Prospecto.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 381 deste Prospecto.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

Os Termos de Emissão de Notas Comerciais foram incorporados como anexos a este Prospecto conforme constante do Anexo VI a este Prospecto, a partir da página 577 deste Prospecto.

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA EM ESPECIAL AS SEÇÕES "4. FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 14 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS





16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

EMISSORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano
CEP 01451-913, São Paulo – SP
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Telefone: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos prestadores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

COORDENADOR LÍDER

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano
CEP 01451-913, São Paulo – SP
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Telefone: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 10º andar
CEP 14520-002, São Paulo – SP
At.: Ricardo Stuber / Rana Moraz Müller
Telefone: (11) 4858-9050
E-mails: stu@pmkadvogados.com.br / rmm@pmkadvogados.com.br
www.pmkadvogados.com.br

ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

SEVERIEN ANDRADE ADVOGADOS (SAADV)
Avenida Antônio de Goes, 275, Sala 1502, Pina
CEP 51110-000, Recife – PE
At.: Eduardo Gondim Salles
Telefone: (81) 3019.5600
E-mails: eduardo@saadv.com

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA

UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES (CNPJ nº 42.170.852/0001-77)
Avenida Nações Unidas, nº 12.399, conjuntos 73A e 74ª
CEP 04578-000, São Paulo – SP



AUDITORES INDEPENDENTES DAS DEVEDORAS E DOS AVALISTAS PJ

BDO RCS AUDITORES ASSOCIADOS LTDA.

Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, Centro
CEP 01.050-091, São Paulo – SP
At.: Viviane Alves Bauer
Telefone: (11) 3848-5880
E-mail: contatocvm@bdo.com.br

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista
CEP 04578-910, São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista
CEP 04578-910, São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista
CEP 04578-910, São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Item 16 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta nos endereços descritos acima.

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade



e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

Declaração da Ofertante

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) **o** Prospecto Preliminar, o Termo de Securitização e o Prospecto conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, das Devedoras de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar e o Prospecto foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e deste Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) nos termos da Lei nº 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado; e

(vi) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o assessor legal da Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, com o assessor legal, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:



(i) o Prospecto Preliminar continha e o Prospecto contém, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, das Devedoras e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) o Prospecto Preliminar e o Prospecto foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.

17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA





Breve Histórico das Devedoras e dos Garantidores

A **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** é uma sociedade empresária limitada, regularmente constituída em 29 de outubro de 2020, inscrita no CNPJ sob o nº 39.614.041/0001-03, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Bairro do Pina, Município de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110-160, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCEPE, sob o NIRE nº 26202602852.

Nos termos de seu Contrato Social consolidado, as Devedoras têm como sócias a **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, titular de 70% (setenta por cento) do capital social, e a **ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.**, titular dos 30% (trinta por cento) remanescentes. A administração da sociedade é exercida por André Faria da Costa, brasileiro, casado, engenheiro civil, designado administrador não sócio, com poderes de representação isolada.

A **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** é uma sociedade empresária limitada, regularmente constituída em 27 de outubro de 2020, inscrita no CNPJ sob o nº 39.575.786/0001-00, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Bairro do Pina, Município de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110-160, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCEPE, sob o NIRE nº26202602267.

Nos termos de seu Contrato Social consolidado, a Projeto 14 SPE tem como sócias a **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, titular de 70% (setenta por cento) do capital social, e a **ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.**, titular dos 30% trinta por cento) remanescentes. A administração da sociedade é exercida por André Faria da Costa, brasileiro, casado, engenheiro civil, designado administrador não sócio, com poderes de representação isolada.

A **MPC LTDA.** é uma sociedade empresária limitada, regularmente constituída em 16 de setembro de 2020, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.797/0001-83, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Bairro do Pina, Município de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110-160, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCEPE, sob o NIRE nº 26202588507.

Nos termos de seu Contrato Social, MPC tem como sócias a **AFC HOLDING LTDA.**, titular de 50% (cinquenta por cento) do capital social, e a **PERFEITA BAÍA LTDA.**, também titular de 50% (cinquenta por cento) do capital social. A administração da sociedade é exercida por André Faria da Costa, brasileiro, casado, engenheiro civil, designado administrador não sócio, com poderes de representação isolada.

A **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** é uma sociedade empresária limitada, regularmente constituída em 21 de julho de 2020, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Bairro do Pina, Município de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110-160, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCEPE, sob o NIRE nº 26202568972.

Nos termos de seu Contrato Social, a Due tem como sócias a **AFC HOLDING LTDA.**, titular de 95,01% (noventa e cinco inteiros e um centésimo por cento) do capital social, e a **AJS HOLDING LTDA.**, titular dos 4,99% (quatro inteiros e noventa e nove centésimos por cento) remanescentes. A administração da sociedade é exercida por André Faria da Costa, brasileiro, casado, engenheiro civil, designado administrador não sócio, com poderes de representação isolada.

A **ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.** é uma sociedade empresária limitada, regularmente constituída em 19 de maio de 1998, inscrita no CNPJ sob o nº 02.534.715/0001-50, com sede na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 500, Bairro Jardim Londrina, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05640-001, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCESP, sob o NIRE nº 35224394.



Nos termos de seu Contrato Social, a Árbore tem como sócias a **ÁRBORE PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTO S.A.**, titular de 99,99994% (noventa e nove inteiros e noventa e nove mil novecentos e noventa e quatro centésimos de milésimos por cento) do capital social, César, titular de 0,00003% (três centésimos de milésimo por cento) e a Karina, titular dos 0,00003% (três centésimos de milésimo por cento) remanescentes. A administração da sociedade é exercida por César e Karina.

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação das Devedoras e de suas subsidiárias

Nos termos de seu contrato social, a Projeto 15 SPE tem por finalidade específica o desenvolvimento, construção e comercialização de empreendimento imobiliário a ser implementado no imóvel registrado sob a matrícula nº 12.035, do Registro Geral de Imóveis de Ipojuca/PE, identificado como Lote 06B, com área total de 55.769,234m², devidamente georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro (Datum SIRGAS 2000).

Nos termos de seu contrato social, a Projeto 14 SPE tem por finalidade específica o desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel registrado na matrícula no 12034, Livro 02, Ficha 01, do registro geral imóveis de Ipojuca/PE, com a seguinte descrição: Lote 06 A, com área total de 61.630,766m3 e 1.506,647 metros de perímetro, desmembrado do Lote Município, descrição do perímetro: inicia-se no vértice M1, de coordenadas demarcatório o caminhamento prossegue na linha preamar, com azimute de 23o 04´36" por uma distância de 95,56m até o vértice M13, de coordenadas N 9.069229,46m e E 282.893,00m; deste segue confrontando com o lote 06 B (a ser desmembrado), com azimute de 299o 16´05" por uma distância de 256,58m até o vértice M14, de coordenadas N 9.069.354,90m e 282.669,18m; deste segue confrontando com o lote 06 B (a ser desmembrado), com raio de 19,50m anti-horário e uma distância de 58,25m M15, de coordenadas N.9.069.371,24m e E 282.633,89M; deste segue confrontando com o lote 06 B (a ser desmembrado), com azimute de 299o 16´05" por uma distância de 313,06m até o vértice M16 de coordenadas N 9.069.524,298m e E 282.360,79m; deste marco o caminhamento segue a margem do Rio Merepe, com azimute de 240o 02´ 9.069.469,99m e E 282.266, 54m; deste marco o caminhamento prossegue na linha divisória com a alameda entre lotes 5 e 6, com azimute de 119o 25´23´´ por uma distância de 128,76m até o vértice M9, de coordenadas N 9.069.406,76m e E 282.378,7m; deste marco o caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 119o 25´23´´ por uma distância de 137,00m até o vértice M10, de coordenadas N. 9.069.339,46m e E 282.498,04m; deste marco o caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 119o 25´23" por uma distância de 226,30m até o vértice M11, de coordenadas N 9.069.228,29m e E 282.695,15m; deste marco o caminhamento prossegue na linha divisória coma alameda entre os lotes 5 e 6 com azimute de 118o 24´12" por uma distância de 151,00m até o vértice M12, de coordenadas N 9.069.156, 46m e E 282.8 27,97m; deste marco o caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 118o 24 ´12" por uma distância de 31,35m até o vértice M1, Ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e Meridiano e encontram-se Central representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central no 33 WGr, tendo como Datum, o SIRGAS2000.

Nos termos de seu contrato social, a MPC tem por objeto social a participação em sociedades como holding, além da incorporação, construção, comercialização, aluguel, loteamento e gestão de imóveis próprios. A atuação das Devedoras abrange a gestão e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e/ou comerciais, com foco em atividades de planejamento e execução integrada dos projetos.

Nos termos de seu contrato social, a Due tem por objeto social a atuação como holding de instituições não financeiras e outras sociedades de participação, bem como a incorporação, construção, comercialização, aluguel, loteamento e gestão de imóveis próprios, especialmente no segmento de empreendimentos imobiliários de alto padrão.

Nos termos de seu contrato social, a Árbore tem por objeto social a (i) construção civil, reformas em geral, incorporação, loteamento, a compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais próprios, (ii) a prestação de serviços ligados às atividades descritas no item (i), exceto corretagem, (iii) a



participação em outras empresas como acionista ou quotista, e (iv) a locação, cessão, comodato de máquinas e equipamentos próprios utilizados na construção civil.

Fatores Macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios das Devedoras e dos Garantidores

As Devedoras e/ou os Garantidores poderão vir a ser material e adversamente afetadas por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;
- taxas de câmbio;
- taxas de juros;
- aumento do desemprego;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- restrições nas remessas de fundos ao exterior; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que os afetem.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários. Essas incertezas, a recessão com um período de lenta recuperação no Brasil e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente suas atividades e, consequentemente, seus resultados operacionais.

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos Empreendimentos Destinação, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos Empreendimentos Destinação podem implicar em aumentos significativos nos custos. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso para as Devedoras.

Regulamentação

As Devedoras e os Garantidores estão sujeitas à regulamentação federal, estadual e municipal relacionada ao desempenho das atividades de seu objeto social, podendo estar expostas a contingências resultantes de suas atividades, bem como potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental e regulatória.

Autorizações e Licenças

As Devedoras e os Garantidores são obrigadas a obter licenças e alvarás específicos para exercer as atividades de seu objeto social, as quais são emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações, considerando aspectos ambientais e regulatórios aplicáveis. A violação de tais leis, regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de funcionamento das Devedoras e/ou dos



Garantidores. Adicionalmente, a suspensão ou a não concessão das referidas autorizações e/ou licenças operacionais poderá afetar suas operações e, consequentemente, sua capacidade de gerar receitas e sua situação financeira, podendo impactar negativamente o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelas Devedoras e pelos Garantidores e a participação percentual destes em suas receitas líquidas

As Devedoras têm por propósito específico a construção de empreendimentos residenciais de alto padrão. Atualmente, as Devedoras não possuem movimentação operacional, financeira e contábil, de modo que essas atividades representarão a totalidade da receita líquida das Devedoras a partir do momento em que passarem a receber os recursos correspondentes.

A Avalista tem por propósito específico a construção de empreendimentos residenciais de alto padrão. Atualmente, a Avalista possui movimentação operacional, financeira e contábil, trata-se de empresa operacional do grupo onde estão alocados os colaboradores dos seguintes departamentos: incorporação, comercial, administração, finanças e engenharia.

Contratos relevantes celebrados pela Projeto 15 SPE e pelos Avalistas PJ.

À exceção dos Documentos da Oferta e dos instrumentos referidos na tabela abaixo, até o momento, as Devedoras e os Garantidores não celebraram demais Contratos Relevantes.

Projeto 15 SPE					
Ident. Contrato	**Credor**	**Garantidores**	**Valor do Contrato**	**Vencimento**	**Garantias**
1.7877.0148692-4	Caixa Econômica	Sócios	18.291.000	2026	Hipoteca

Due Empreendimentos Imobiliários Ltda.					
Ident. Contrato	**Credor**	**Garantidores**	**Valor do Contrato**	**Vencimento**	**Garantias**
15.0046.606.00002 29/13	Caixa Econômica	Sócios	4.700.000	2030	Aval

Árbore Engenharia Ltda.					
Ident. Contrato	**Credor**	**Garantidores**	**Valor do Contrato**	**Vencimento**	**Garantias**
3494848	Bradesco	Sócios	2.000.000,00	06/2025	Aval Sócios
34813-5	Bs2	Sócios	1.250.000,00	08/2025	Aval Sócios + Aplicação 250.000,00
3581913	Safra	Sócios	1.563.499,80	06/2027	Aval Sócios
3581930	Safra	Sócios	1.500.000,00	06/2026	Aval Sócios
KG02629524	Original	Sócios	5.000.000,00	08/2028	Terreno
6319641	Safra	Sócios	1.040.000,00	08/2025	Aval Sócios
6319642	Safra	Sócios	2.142.000,00	08/2025	Aval Sócios
202518246	Inter	Sócios	1.598.736,37	09/2028	Terreno



Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros das Devedoras e dos Garantidores referentes à dívida que será emitida para lastrear os CRI, quando houver dados públicos para cálculo

As Notas Comerciais emitidas para lastrear a presente Emissão não terão impacto relevante nos indicadores financeiros das Devedoras e/ou dos Garantidores.

Carta conforto e/ou manifestação escrita dos auditores independentes das Devedoras acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto relativas às demonstrações financeiras publicadas pelas Devedoras

Não foi contratada carta conforto acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto relativas às demonstrações financeiras publicadas pelas Devedoras e pelos Garantidores.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA





18.1. Informações Adicionais dos CRI

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro.

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da Emissão dos CRI:

1. As Devedoras emitem Notas Comerciais, por meio dos Termos de Emissão, em favor da Securitizadora;

2. A Securitizadora emite Cédulas de Créditos Imobiliários para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais;

3. A Securitizadora emite os CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado com o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430;

4. Os CRI serão objeto de oferta pública coordenada pelo Coordenador Líder;

5. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI pelos Investidores; e

6. A Securitizadora transfere os recursos das integralizações dos CRI às Devedoras, a título de integralização das Notas Comerciais.

***Duration* dos CRI**

Os CRI da 2ª série têm *duration* equivalente a 4,54 anos.

**Valores considerando a integralização dos CRI na data prevista no cronograma da oferta.*

Fluxo de pagamentos da operação

ANEXO CRI 2ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	27/08/2025	Sim	Não	0,0000%
2	25/09/2025	Sim	Não	0,0000%
3	27/10/2025	Sim	Não	0,0000%
4	26/11/2025	Sim	Não	0,0000%
5	26/12/2025	Sim	Não	0,0000%
6	27/01/2026	Sim	Não	0,0000%
7	25/02/2026	Sim	Não	0,0000%
8	25/03/2026	Sim	Não	0,0000%
9	27/04/2026	Sim	Não	0,0000%
10	27/05/2026	Sim	Não	0,0000%
11	25/06/2026	Sim	Não	0,0000%
12	27/07/2026	Sim	Não	0,0000%
13	26/08/2026	Sim	Não	0,0000%
14	25/09/2026	Sim	Não	0,0000%



ANEXO CRI 2ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
15	27/10/2026	Sim	Não	0,0000%
16	25/11/2026	Sim	Não	0,0000%
17	28/12/2026	Sim	Não	0,0000%
18	27/01/2027	Sim	Não	0,0000%
19	25/02/2027	Sim	Não	0,0000%
20	25/03/2027	Sim	Não	0,0000%
21	27/04/2027	Sim	Não	0,0000%
22	26/05/2027	Sim	Não	0,0000%
23	25/06/2027	Sim	Não	0,0000%
24	27/07/2027	Sim	Não	0,0000%
25	25/08/2027	Sim	Não	0,0000%
26	27/09/2027	Sim	Não	0,0000%
27	27/10/2027	Sim	Não	0,0000%
28	25/11/2027	Sim	Não	0,0000%
29	27/12/2027	Sim	Não	0,0000%
30	26/01/2028	Sim	Não	0,0000%
31	25/02/2028	Sim	Não	0,0000%
32	27/03/2028	Sim	Não	0,0000%
33	26/04/2028	Sim	Não	0,0000%
34	25/05/2028	Sim	Não	0,0000%
35	27/06/2028	Sim	Não	0,0000%
36	26/07/2028	Sim	Não	0,0000%
37	25/08/2028	Sim	Não	0,0000%
38	27/09/2028	Sim	Não	0,0000%
39	25/10/2028	Sim	Não	0,0000%
40	27/11/2028	Sim	Não	0,0000%
41	28/12/2028	Sim	Não	0,0000%
42	25/01/2029	Sim	Não	0,0000%
43	27/02/2029	Sim	Não	0,0000%
44	27/03/2029	Sim	Não	0,0000%
45	25/04/2029	Sim	Não	0,0000%
46	25/05/2029	Sim	Não	0,0000%
47	27/06/2029	Sim	Não	0,0000%
48	25/07/2029	Sim	Não	0,0000%
49	27/08/2029	Sim	Não	0,0000%



ANEXO CRI 2ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
50	26/09/2029	Sim	Não	0,0000%
51	25/10/2029	Sim	Não	0,0000%
52	27/11/2029	Sim	Não	0,0000%
53	27/12/2029	Sim	Não	0,0000%
54	25/01/2030	Sim	Não	0,0000%
55	27/02/2030	Sim	Não	0,0000%
56	27/03/2030	Sim	Não	0,0000%
57	25/04/2030	Sim	Não	0,0000%
58	27/05/2030	Sim	Não	0,0000%
59	26/06/2030	Sim	Não	0,0000%
60	26/07/2030	Sim	Sim	100,0000%

19. DEFINIÇÕES





Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"5LAC"	A **5LAC EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Antônio Torres Galvão, nº 221, CXPST 2.219, Imbiribeira, CEP 51.160-330, inscrita no CNPJ sob o nº 61.142.317/0001-57.
"Adailton":	O Sr. **ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do documento de identidade nº 8.435.072-50, SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 811.993.925-53, residente e domiciliado na cidade de Ipojuca, estado de Pernambuco, na Fazenda Merepe 2, Casa 07, Porto de Galinhas Rural/Ipojuca Rural, CEP 55.590-000.
"Afiliadas":	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
"Agente de Liquidação":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede situada, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91
"Agente Fiduciário":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo.
"Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE":	A alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das Unidades Autônomas (bens imóveis) do Empreendimento Naturê ("**Unidades Autônomas Alienadas**") que remanescerem em estoque após o recebimento do Habite-se e o implemento da Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE), a ser constituída pela Projeto 15 SPE, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE.
"Alienação Fiduciária de Quotas Projeto 15 SPE":	A alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Projeto 15 SPE, a ser constituída pela Due e pela Árbore, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Projeto 15 SPE, para assegurar o cumprimento da parcela das Obrigações Garantidas devida pela Projeto 15 SPE, por meio da formalização do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças" ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Projeto 15 SPE**").
"Amortização":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita a Cláusula 6.2.8 do Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Obrigatória":	Significa a amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI descrita na Cláusula 7.2 do Termo de Securitização.
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.



"André":	O Sr. **ANDRÉ FARIA DA COSTA**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador do documento de identidade nº 8.782.115, SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, residente e domiciliado na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, nº 3.778. apto 2601, Boa Viagem, CEP 51.021-000.
"Anúncio de Início":	O anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Encerramento":	O anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Arbore":	A **ARBORE ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 500, Jardim Londrina, CEP 05.640-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.534.715/0001-50.
"Assembleia Especial dos Titulares dos CRI":	A assembleia especial dos Titulares dos CRI, realizada na forma das Cláusulas 13.1 e seguintes do Termo de Securitização.
"Aval":	O Aval outorgado nos termos dos Termos de Emissão.
"Avalista":	Significa, em conjunto, a Due, a Arbore, a Sra. Karina, o Sr. Adailton, o Sr. André e o Sr. César.
"B3":	A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, instituição devidamente autorizada pelo BCB e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BCB":	O Banco Central do Brasil.
"CCI":	As cédulas de crédito imobiliário integrais, representativas dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"César":	O Sr. **CESAR FERREIRA DA SILVEIRA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Karina (abaixo qualificada), engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº M5240283 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 915.327.016-91, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230.
"Cessões Fiduciárias":	Quando em conjunto, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão de SCP, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa e a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada":	A cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, da conta corrente nº 08111027-2, na agência 0001, do Banco BMP Money Plus (cód. 274), de titularidade da Projeto 15 SPE (**"Conta Vinculada Projeto 15 SPE"** e **"Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE"**), na qual os Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE e os Recebíveis Unidades Caixa serão creditados (**"Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE"**), mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Projeto 15 SPE e pela 5LAC, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária.



"Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão de SCP":	A cessão fiduciária de 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da 5LAC (**"Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão de SCP"**), oriundos do **"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos"**, celebrado em 17 de junho de 2025, entre a MPC, na qualidade de cedente, e a 5LAC, na qualidade de cessionária (**"Recebíveis Contrato de Cessão de SCP"**), creditado na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao Banco BMP Money Plus (cód. 274) (**"Conta Vinculada 5LAC"** e, quando em conjunto com a Conta Vinculada Projeto 15 SPE, **"Contas Vinculadas"**), para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Projeto 15 SPE e pela 5LAC, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa":	A cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, das unidades autônomas do Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após o a obtenção do Habite-Se do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal (**"Direitos Creditórios Unidades Caixa"** ou **"Recebíveis Unidades Caixa"**, respectivamente), mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Projeto 15 SPE, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE":	A cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis **(a.1)** presentes, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas e **(a.2)** futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas , oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas Alienadas do Empreendimento Naturê, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes (**"Contratos de Venda e Compra Unidades Projeto 15 SPE"**), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Projeto 15 SPE e os adquirentes (**"Direitos Creditórios Unidades Projeto 15 SPE"** ou **"Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE"**), mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Projeto 15 SPE, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária.
"CETIP 21":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código ANBIMA":	Significam o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.



"Código de Ofertas Públicas ANBIMA":	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
"Conta do Patrimônio Separado":	Conforme definida no glossário do Termo de Securitização.
"Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser formalizado no âmbito da constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Due e a Arbore, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Projeto 15 SPE como interveniente.
"Contrato de Cessão Fiduciária":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Projeto 15 SPE e a 5LAC, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático de Certificados de Recebíveis Imobiliários sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das 1ª e 2ª Séries, da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", a ser celebrado entre a Emissora, a Projeto 15 SPE e a Projeto 14 SPE.
"Coordenador Líder":	A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme qualificada no preâmbulo.
"CPF":	Cadastro de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários":	São os créditos oriundos das Notas Comerciais, que compreendem a obrigação de pagamento, pelas Devedoras, do valor nominal unitário, da remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das Notas Comerciais, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos dos Termos de Emissão.
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série da 147ª emissão da Emissora.
"CRI em Circulação":	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que **(i)** a Emissora eventualmente possua em tesouraria; **(ii)** sejam de titularidade das Devedoras, dos Avalistas, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou às Devedoras, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão das Notas Comerciais":	Significa a data de emissão das Notas Comerciais, conforme prevista nos Termos de Emissão.



"Data de Emissão das Notas Comerciais":	Significa a data de emissão das Notas Comerciais, conforme prevista nos Termos de Emissão.
"Data de Emissão dos CRI":	07 de julho de 2025.
"Data de Integralização":	A data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
"Data de Pagamento da Amortização":	A Data de Vencimento dos CRI.
"Data de Pagamento da Remuneração":	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme cronograma constante do Anexo II do Termo de Securitização.
"Data de Vencimento dos CRI":	25 de julho de 2030.
"Devedoras":	Quando mencionadas em conjunto, a Projeto 15 SPE e a Projeto 14 SPE.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Documentos Comprobatórios":	Significam os documentos comprobatórios da destinação dos recursos das Notas Comerciais Escriturais, quais sejam, relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos, comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa.
"Documentos da Operação":	Os seguintes documentos quando mencionados em conjunto: **(a)** os Termos de Emissão; **(b)** os Instrumentos de Garantias; **(c)** a Escritura de Emissão de CCI; **(d)** o Termo de Securitização; **(e)** o Contrato de Distribuição; **(f)** o Anúncio de Início da Distribuição; **(g)** o Anúncio de Encerramento da Distribuição; **(h)** o prospecto da Oferta; **(i)** a lâmina da Oferta; **(j)** eventuais aditamentos aos documentos listados nos itens anteriores; e **(k)** eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.
"Due":	A **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95.
"Emissão":	A presente emissão de CRI.
"Emissora" ou "Securitizadora":	A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme qualificada no preâmbulo.
"Empreendimentos":	Quando mencionados em conjunto, Empreendimento Naturê e o Empreendimento Tropí.
"Empreendimento Naturê":	Significa o empreendimento de natureza imobiliária que vem sendo desenvolvido no Imóvel Naturê pela Projeto 15 SPE.
"Empreendimento Tropí":	Significa o empreendimento de natureza imobiliária que vem sendo desenvolvido no Imóvel Tropí pela Projeto 14 SPE
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural"* por meio do qual foram emitidas as CCI.



"Escriturador das Notas Comerciais":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede situada, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, responsável pela escrituração dos CRI.
"Escriturador dos CRI":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede situada, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 12.5 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais":	Os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais previstos na Cláusula 8.1 dos Termos de Emissão.
"Fundo Amex":	O fundo constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.9 do Termo de Securitização.
"Fundo de Despesas":	O fundo de despesas, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.7 de Termo de Securitização.
"Fundo de Obras":	O fundo de obras, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.8 de Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva":	O fundo de reserva, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.6 de Termo de Securitização.
"Fundos":	Significa, quando em conjunto e indistintamente, o Fundo Amex, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras.
"Garantias":	Quando mencionadas em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE, a Alienação Fiduciária de Quotas (aplicável apenas à parcela das Obrigações Garantidas devida pela Projeto 15 SPE), a Cessão Fiduciária e os Fundos.
"Garantidores":	Quando mencionadas em conjunto, os Avalistas e a MPC.
"Imóveis":	Quando mencionados em conjunto, o Imóvel Naturê e o Imóvel Tropí.
"Imóvel Naturê":	O imóvel objeto da matrícula nº 12.035 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único Registros Públicos, Estado de Pernambuco.
"Imóvel Trop":	O imóvel objeto da matrícula nº 12.034 do Cartório de Ipojuca, Ofício Único, Tabelionato e Registros Públicos, estado de Pernambuco.
"Instituição Custodiante":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo, responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários lastro do CRI.
"Instrumentos de Garantias":	Quando referidos em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária.



"Investidores Profissionais":	São os investidores profissionais, de acordo com a definição do artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores" ou "Investidores Qualificados":	São os investidores qualificados, de acordo com definição do artigo 12 da Resolução CVM 30, conforme alterada.
"Investimentos Permitidos":	São os investimentos nos quais os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo Amex, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras) poderão ser aplicados, sendo estes: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial; e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização.
"IOF/Câmbio":	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos":	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IRPJ":	Significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Karina":	A Sra. **KARINA ROENICK FREITAS**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. César, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº M5950330 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 028.095.126-47, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230.
"Lei das Sociedades por Ações":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 9.514":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 14.430":	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Lei nº 8.981":	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Leis Anticorrupção":	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto-Lei n° 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992), a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act*, conforme aplicável.
"MDA":	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Montante Mínimo da Oferta":	O montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).



"MPC":	A **MPC LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.797/0001-83.
"Notas Comerciais":	Quando mencionadas em conjunto, as Notas Comerciais Projeto 15 SPE e as Notas Comerciais Projeto 15 SPE.
"Notas Comerciais Projeto 15 SPE":	Significa, quando mencionadas em conjunto, as notas comerciais escriturais da 2ª série da 1ª (primeira) emissão da Projeto 15 SPE, emitidas nesta data, a serem subscritas e integralizadas pela Emissora nos termos do Termo de Emissão Projeto 15 SPE.
"Notas Comerciais Projeto 14 SPE":	Significa, quando mencionadas em conjunto, as notas comerciais escriturais da 2ª série da 2ª (segunda) emissão da Projeto 14 SPE, emitidas nesta data, a serem subscritas e integralizadas pela Emissora nos termos do Termo de Emissão Projeto 14 SPE.
"Obrigações Garantidas":	Significam (a) o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor nominal unitário corrigido pela atualização monetária e acrescido dos juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; (b) o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (c) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pelas Devedoras, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
"Oferta":	A oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.
"Ônus":	Qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
"Pessoas Vinculadas":	Significam os Investidores que sejam: **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, da Emissora, das Devedoras e dos Garantidores, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(b)** quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas



	vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentado.
"PMT CRI":	Significa o somatório da próxima parcela vincenda dos CRI referente à parcela de amortização e remuneração.
"Prospecto":	Significa este Prospecto da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão, da Canal Companhia de Securitização, pelas sociedades Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início.
"Regime Fiduciário":	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA":	As Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, de 24 de março de 2025, de natureza complementar ao Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.
"Remuneração" ou "Juros Remuneratórios":	A remuneração dos CRI, calculada na forma das Cláusulas 6.2 e 6.3 do Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Total":	O resgate antecipado obrigatório dos CRI, conforme descrito na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.
"Resolução CVM 160":	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 17":	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 30":	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 conforme em vigor.
"Resolução CVM 31":	Significa a Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 60":	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 80":	Significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Rito de Registro Automático de Distribuição":	Rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26 e art. 27 da Resolução CVM 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
"*Servicer*":	**NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46.



"Taxa DI":	Taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet http://www.b3.com.br/).
"Termos de Emissão":	Quando em conjunto, o Termo de Emissão Projeto 15 SPE e o Termo de Emissão Projeto 14 SPE.
"Termo de Emissão Projeto 15 SPE":	Significa o "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado nesta data pela Projeto 15 SPE, na qualidade de emitente das Notas Comerciais Projeto 15 SPE, a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Projeto 15 SPE, e pelos Garantidores, como avalistas, conforme o caso, e intervenientes anuentes.
"Termo de Emissão Projeto 14 SPE":	Significa o "*Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado nesta data pela Projeto 14 SPE, na qualidade de emitente das Notas Comerciais Projeto 14 SPE, a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Projeto 14 SPE.
"Termo de Securitização":	O "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*".
"Titulares de CRI":	São os Investidores Qualificados que vierem a subscrever ou adquirir os CRI nos termos do Termo de Securitização.
"Unidades Autônomas Projeto 15 SPE":	Significam as unidades autônomas (bens imóveis) do Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após o recebimento do Habite-se e o implemento da Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	O montante equivalente a R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	O montante equivalente a, em valor proporcional ao volume integralizado, R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) por série de CRI ("**Valor Mínimo do Fundo de Reserva**").
"Valor Nominal Unitário":	Os CRI terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
"Valor Total da Emissão dos CRI 2ª Série":	O valor total da emissão na Data de Emissão dos CRI, a saber, R$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais).

ANEXOS

ANEXO I	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS – PROJETO 15 SPE LTDA. E AVALISTAS PESSOAS JURÍDICAS
ANEXO II	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA, DAS DEVEDORAS E DOS GARANTIDORES PESSOAS JURÍDICAS
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA
ANEXO IV	CONTRATO SOCIAL VIGENTE DAS DEVEDORAS E DOS GARANTIDORES PESSOAS JURÍDICAS
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VI	TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO
ANEXO IX	MATERIAL PUBLICITÁRIO





ANEXO I

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS – PROJETO 15 SPE LTDA. E AVALISTAS PESSOAS JURÍDICAS



ANEXO I

Demonstrações Financeiras Consolidadas – Projeto 15 SPE Ltda. e Avalistas Pessoas Jurídicas



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024



PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanços patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis



BDO

Tel.: + 55 81 3221 2620
Fax: + 55 81 3221 2071
www.bdo.com.br

Avenida República do Líbano, 251
Torre A, 27º Andar Bairro do Pina, Recife, PE
Brasil 51110-160

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Quotistas e Administradores do
Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Recife – PE

Opinião sobre as demonstrações contábeis elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Examinamos as demonstrações contábeis do **Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Empresa")**, que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do **Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Transações com partes relacionadas

Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 8 às demonstrações contábeis, a Empresa mantém transações com partes relacionadas em condições estabelecidas entre elas. As demonstrações contábeis devem ser lidas nesse contexto. Nossa opinião não contém ressalvas relacionadas a este assunto.

Reconhecimento da Receita

Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 3.1, as demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa maneira, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.



BDO

Outros assuntos

Exercício anterior não auditado

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas como valores correspondentes, não foram auditadas por nós e nem por outros auditores independentes, e consequentemente não expressamos opinião sobre elas.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;



- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Recife, 16 de junho de 2025.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 PE 001269/F-[redacted]

Carlos Sebastião Fernandes Vieira Dauer
Contador CRC 1 CE 021962/O-9 - S - PE

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

Ativo

	Nota	2024	2023 (Não auditado)
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.924	6.771
Contas a receber de clientes	5	29.526	904
Imóveis a comercializar	6	37.122	33.598
Impostos e contribuições a recuperar		-	85
Despesas antecipadas	7	482	1.345
Outras contas a receber		1.143	718
		73.197	**43.421**
Não Circulante			
Contas a receber de clientes	5	13	23.739
Partes relacionadas	8	28.207	18.037
Despesas antecipadas	7	67	148
Imobilizado		177	96
Outras contas a receber		-	-
		28.464	**42.020**
Total do ativo		**101.661**	**85.441**

Passivo e patrimônio líquido

	Nota	2024	2023 (Não auditado)
Circulante			
Fornecedores	9	7.398	4.229
Obrigações sociais e trabalhistas		2.397	286
Obrigações tributárias		294	280
Adiantamentos de clientes	10	7.156	25.529
Tributos diferidos	18	600	253
		17.845	**30.577**
Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	12	18.281	14.614
Partes relacionadas	8	18.941	1.005
Provisão para garantias	11	3.365	2.229
Tributos diferidos	18	761	761
Outras contas a pagar		8	1
		41.356	**18.610**
Patrimônio líquido			
Capital Social	13	10	10
Reserva de Lucros		42.450	36.244
		42.460	**36.254**
Total do passivo e patrimônio líquido		**101.661**	**85.441**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.





PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2024	2023 (Não auditado)
Receita operacional líquida	14	**71.581**	**74.428**
Custo dos imóveis vendidos	15	(58.717)	(40.939)
Lucro/prejuízo bruto		**12.864**	**33.489**
(Despesas)/receitas operacionais			
Despesas comerciais	16	(2.766)	(2.224)
Despesas gerais e administrativas	16	(899)	(724)
Outras receitas/(despesas) operacionais líquidas	16	(1.100)	(249)
Lucro/Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		**8.099**	**30.292**
Receitas financeiras	17	84	230
Despesas financeiras	17	(759)	(261)
Resultado financeiro liquido		**(675)**	**(31)**
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		**7.424**	**30.261**
Imposto de Renda e Contribuição Social	18.1	(1.027)	(1.067)
Lucro líquido do exercício		**6.397**	**29.194**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	2024	2023 (Não auditado)
Lucro líquido do exercício	**6.397**	**29.194**
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	**6.397**	**29.194**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Capital social	Reserva de lucro	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Não auditado)	**10**	**14.217**	**14.227**
Lucro liquido do exercício	-	29.194	**29.194**
Distribuição de lucros	-	(7.167)	**(7.167)**
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (Não auditado)	**10**	**36.244**	**36.254**
Lucro liquido do exercício	-	6.397	**6.397**
Distribuição de lucros	-	(191)	**(191)**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**10**	**42.450**	**42.460**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.





PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	2024	2023 (Não auditado)
Lucro líquido do exercício	**6.397**	**29.194**
Itens que não afetam o caixa operacional		
Tributos diferidos	347	259
Juros incorridos	1.709	1.559
Ajuste a valor presente	(226)	(135)
Provisão para garantia	1.136	797
Lucro do exercício ajustado	**9.363**	**31.674**
Acréscimo líquido/(decréscimo) de ativos		
Contas a receber de clientes	(4.670)	(7.979)
Imóveis a comercializar	(3.524)	(954)
Impostos e contribuições a recuperar	85	20
Despesas antecipadas	944	440
Outras contas a receber	(425)	(185)
Acréscimo líquido/(decréscimo) de passivos		
Fornecedores	3.169	848
Obrigações sociais e trabalhistas	2.111	280
Obrigações tributárias	14	115
Adiantamento de clientes	(18.373)	(19.848)
Outras contas a pagar	7	(15)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**(11.299)**	**4.396**
Fluxo de caixa nas atividades de investimentos		
Aquisição de ativo imobilizado	(81)	(96)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimentos	**(81)**	**(96)**
Fluxo de caixa nas atividades de financiamentos		
Captação de empréstimos e financiamentos	6.100	11.383
Distribuição de lucros	(191)	(7.167)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(4.142)	(1.884)
Pagamentos e recebimentos de mútuo com partes relacionadas, líquidos	7.766	(3.653)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamentos	**9.533**	**(1.321)**
Aumento líquido/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	**(1.847)**	**2.979**
Aumento/(diminuição) no saldo de caixa e equivalentes de caixa		
Saldos iniciais de caixa e equivalentes de caixa	6.771	3.792
Saldos finais de caixa e equivalentes de caixa	4.924	6.771
Aumento líquido/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	**(1.847)**	**2.979**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Empresa") é uma sociedade de propósito específico limitada com Sede na Cidade do Recife-PE, constituída em 29 de outubro de 2020, controlada pela Due Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Empresa tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário "Naturê Eco Residência" que está sendo construído no imóvel registrado na Matrícula nº 12035, Livro 02, Ficha 01, do registro geral de imóveis de Ipojuca/PE.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil , aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

As demonstrações contábeis, foram preparadas considerando o custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.



As demonstrações contábeis são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Empresa, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios. A Administração realiza uma avaliação da capacidade de a Empresa de continuar operando ao preparar as demonstrações contábeis.

Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas demonstrações contábeis, que são utilizadas pela Administração para a tomada de decisão.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 16 de junho de 2025.

3. Principais práticas contábeis adotadas

Dentre as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações contábeis, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos, descrevemos:

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Empresa, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 3.1.

Contingências

A Empresa está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Empresa, poderão afetar adversamente as demonstrações contábeis, independentemente do respectivo resultado.



Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

3.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Empresa adotou o CPC 47 – "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 16 de setembro de 2020, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais".

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

1) Identificação do contrato;
2) Identificação das obrigações de desempenho;
3) Determinação do preço da transação;
4) Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
5) Reconhecimento da receita.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:



- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com a norma contábil NBC TG 23 (R2) – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros (IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors);
- Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas a venda ao valor de mercado.



(ii) Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota Explicativa nº 3.1.(i).

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Empresa, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários.

3.3. Contas a receber por incorporação de imóveis

O contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis").

O contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.



O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Perdas Estimadas para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD").

3.4. Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), e despesas com incorporação.

Os imóveis são demonstrados ao custo aquisição ou de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

3.5. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.



Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

3.6. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente pelo seu custo de captação. Em seguida são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

3.7. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Empresa. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Empresa registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

3.8. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.1. (i), são registrados no passivo - adiantamento de clientes.



3.9. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;
- **Obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Empresa questiona a inconstitucionalidade de tributos.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos Consultores Jurídicos e Administração da Empresa, inclusive quanto à sua classificação no não circulante.

3.10. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.



3.11. Ajuste a Valor Presente (AVP)

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

(i) Juros prefixados;
(ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes;
(iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Empresa para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação.

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "Receitas de incorporação imobiliária", conforme preceitua a orientação OCPC 01 (R1) – Entidades de incorporação imobiliária.

3.12. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:



Categoria/mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas dos AF no modelo de negócios da Empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA:

- **VJR: Caixa e equivalentes de caixa:** inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor;
- **Custo amortizado:** contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "3.1 (i)" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável;
- **VJR: Créditos com empresas ligadas:** correspondem a valores a receber de controladas e controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A baixa de um ativo financeiro acontece apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao:

(i) Custo amortizado; ou
(ii) Mensurado ao valor justo por meio do resultado.



Os passivos financeiros são classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos e financiamentos, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Administração da Empresa analisa a necessidade de constituir as perdas esperadas de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo se necessário, os valores serão registrados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos dias, a Administração registra uma perda estimada de crédito de liquidação duvidosa. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, Item 5.5.17 (c).

A Empresa apresenta como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de um ano. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.



3.13. Tributação

Tributos e contribuições correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

Tributos e contribuições diferidos

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023 (Não auditado)
Bancos contas movimento	4.847	2.757
Aplicações financeiras **(a)**	77	4.014
	4.924	**6.771**

(a) Correspondem a aplicacões de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estao vinculadas a variacao do CDI em que as taxas de remuneracao variam, de 90% a 100 % do CDI em 31 de dezembro de 2024 e de 90% a 103% do CDI em 31 de dezembro de 2023.

5. Contas a receber

	2024	2023 (Não auditado)
Contas a receber de Empreendimentos em construção **(a)**	30.778	26.108
(-) Ajuste a valor presente **(b)**	(1.239)	(1.465)
Total	**29.539**	**24.643**
Circulante	29.526	904
Não Circulante	13	23.739

(a) Trata-se de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas, estando limitadas às parcelas da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;

(b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídas. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídas e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídas, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é de 5,32%.

O contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários é atualizado com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.



Vencimentos do total das parcelas a receber:

	2024	2023 (Não auditado)
Vencidas		
Até 03 meses	3.484	204
Total vencido	**3.484**	**204**
A vencer		
Em 2024	-	1.625
Em 2025 em diante	27.294	24.279
Total a vencer	27.294	25.904
Total	**30.778**	**26.108**

6. Imóveis a comercializar

	2024	2023 (Não auditado)
Imóveis em construção	37.122	33.598
Total	**37.122**	**33.598**

A Administração efetua análises periódicas de custo em relação ao valor líquido de realização nos estoques de imóveis.

7. Despesas antecipadas

	2024	2023 (Não auditado)
Comissão de corretores	391	1.232
Seguros	158	261
Total	**549**	**1.493**
Circulante	482	1.345
Não Circulante	67	148

8. Partes relacionadas

8.1. Saldos de transações com partes relacionadas

A Empresa participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de maneira direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.



As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários estão assim apresentados:

Composição:

	2024	2023 (Não auditado)
Mútuo com partes relacionadas **(a)**	20.972	17.995
Mútuo com outras partes relacionadas **(b)**	(11.706)	(963)
	9.266	**17.032**

(a) Os mútuos com partes relacionadas são assim demonstradas:

	2024	2023 (Não auditado)
Ativo		
Projeto 12	22.358	16.324
Projeto 14	5.434	285
DUE Empreendimentos	-	7
Árbore Engenharia	-	1.384
	27.792	**18.000**
Passivo		
DUE Empreendimentos	(2.522)	-
Projeto 20	-	(5)
Árbore Engenharia	(4.298)	-
	(6.820)	**(5)**

(b) Os mútuos com outras partes relacionadas são assim demonstradas:

	2024	2023 (Não auditado)
Ativo		
Mútuos com PF	415	-
Mútuos com PJ	-	37
	415	**37**
	2024	**2023**
Passivo		
Mútuos com PF	(1.000)	(1.000)
Mútuos com PJ	(11.121)	-
	(12.121)	**(1.000)**
	(11.706)	**(963)**



9. Fornecedores

	2024	2023 (Não auditado)
Materiais e serviços	7.398	4.229
	7.398	**4.229**

10. Adiantamentos de clientes

A Empresa possui adiantamento de clientes, referente ao recebimento antecipado de promitentes compradores e a realização de permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota Explicativa nº 3.1:

	2024	2023 (Não auditado)
Adiantamentos de clientes (permutas físicas)	7.140	14
Adiantamentos de clientes (Promitentes)	16	25.515
	7.156	**25.529**

11. Provisões para garantias

A Empresa presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza.

A Administração tem como política classificar a provisão para garantia entre circulante e não circulante utilizando o seguinte procedimento. Após a liberação do Habite-se, o departamento técnico faz uma análise para mensurar o período que a provisão para garantia será consumida, com base nesse critério, classifica os valores de circulante e não circulante.

Empreendimentos em construção os saldos de provisão para garantia são classificados no passivo não circulante tendo em vista que os mesmos serão consumidos somente depois da conclusão da obra. O montante provisionado em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 3.365 e (R$ 2.229 em 31 de dezembro de 2023).



12. Empréstimos

	2024	2023 (Não auditado)
Saldo inicial	14.614	3.556
Captação	6.100	11.383
Juros	1.709	1.559
Amortização	(4.142)	(1.884)
Total	**18.281**	**14.614**
Circulante	-	-
Não circulante	18.281	14.614

Para os empreendimentos em andamento que tiveram suas unidades vendidas com financiamento na planta junto a Caixa Economica Federal, a mesma disponibiliza uma linha de crédito exclusiva de apoio a produção Financiamento a PJ, que serve para cobrir o custo incorrido no mes, caso o valor liberado na medição de obra mensal não seja suficiente para cobrir esse custo. Durante a fase de construção esse crédito está sujeito a taxa de juros de 9,21% a.a. com amortizações de juros mensais. Como a amortização do principal se dará conforme agregacão de novos contratos, o saldo devedor está classificado no circulante pela expectativa regular de vendas.

13. Patrimônio Líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de quotas	Capital social
Due Empreendimentos	7.000	7
Árbore Engenharia	3.000	3
	10.000	**10**

O capital social está representado por cotas, no valor de emissão de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas.



14. Receita líquida

(a) Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento ao CPC 47 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.1 (i), o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações contábeis:

	2024	2023 (Não auditado)
Empreendimentos em Construção		
Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a)Receitas de vendas contratadas	276.749	259.120
(b) Receitas de vendas apropriadas líquidas	253.600	181.132
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	**23.149**	**77.988**
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em Construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	183.628	159.445
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorrido	168.268	111.456
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargo financeiro) (a-b)	**15.360**	**47.989**
(%) Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	92%	70%
Custo orçado a apropriar de estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	40.212	47.393
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorrido	36.849	33.129
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros)	**3.363**	**14.264**

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.



(b) Receita operacional líquida:

	2024	2023 (Não auditado)
Receita de Incorporação	53.499	55.601
Receita de Permuta	18.969	19.848
Ajuste a Valor Presente	226	136
Receita operacional bruta	**72.694**	**75.585**
Impostos incidentes	(1.113)	(1.157)
Receita operacional líquida	**71.581**	**74.428**
Custo dos imóveis vendidos	(58.717)	(40.939)
Lucro/Prejuízo bruto	**12.864**	**33.489**

15. Custos dos imóveis vendidos

	2024	2023 (Não auditado)
Custos dos imóveis vendidos	(58.717)	(40.939)
Total dos custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	**(58.717)**	**(40.939)**

16. Despesas

	2024	2023 (Não auditado)
Despesas por natureza		
Despesas comerciais **(a)**	(2.766)	(2.224)
Despesas de expediente	(173)	(116)
Serviços tomados	(331)	(353)
Outras receitas e despesas, líquidas	(1.495)	(504)
	(4.765)	**(3.197)**

	2024	2023 (Não auditado)
Despesas por natureza		
Despesas comerciais **(a)**	(2.766)	(2.224)
Despesas gerais e administrativas	(899)	(724)
Outras receitas e despesas, líquidas	(1.100)	(249)
	(4.765)	**(3.197)**

(a) Refere-se substancialmente as despesas com comissões já apropriadas.



17. Resultado financeiro

	2024	2023 (Não auditado)
Receitas financeiras		
Descontos obtidos	11	9
Rendimentos Financeiros	73	221
	84	**230**
Despesas financeiras		
Juros e multas	(630)	(55)
Despesas bancárias	(129)	(206)
	(759)	**(261)**
Resultado financeiro	**(675)**	**(31)**

18. Imposto de Renda e Contribuição Social (corrente e diferido)

O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79, da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota 3.2.

18.1. Reconciliação do Imposto de Renda e da Contribuição Social

A reconciliação dos montantes de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	2024	2023 (Não auditado)
Receita recebida (regime de caixa) (I)	48.829	46.944
Receita de vendas de imóveis (à apropriar) (II)	4.670	7.980
Receita de vendas de imóveis (reconhecida) (I)+(II)	**53.499**	**54.924**
Imposto de Renda e Contribuição Social (RET 1,92%)	**1.027**	**1.067**
Corrente	937	900
Diferido	90	167

18.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

	2024	2023 (Não auditado)
RET	1.275	928
CSLL(*)	22	22
IRPJ (*)	64	64
Total	**1.361**	**1.014**
Circulante	600	253
Não circulante	761	761

(*) Os impostos CSLL e IRPJ são oriundos dos rendimentos s/ resgastes financeiros.



19. Provisão para contingências

Atualmente, a Empresa está exposta a contingências de natureza fiscais, cíveis, trabalhistas e ambiental decorrentes do curso normal de sua operação. A política de provisão adotada pela Empresa leva em consideração as chances de perda nas ações.

Quando o risco de perda é provável é feito a provisão do valor devido nessas ações, conforme avaliação da própria Empresa e de seus assessores legais.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Administração não possuía processos com probabilidades de perdas prováveis e possíveis. Em 31 de dezembro de 2023 a empresa não possuía processos com probabilidades de perdas prováveis.

20. Instrumentos financeiros

20.1. Gestão de risco de capital

A Empresa administra seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Categorias dos principais instrumentos financeiros:

	2024	2023 (Não auditado)
Ativos financeiros		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	4.924	6.771
Contas a receber de clientes	29.539	24.643
Contas a receber com partes relacionadas	28.207	18.037
Outros Contas a Receber	1.143	718
Passivos financeiros		
Custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	18.281	14.614
Fornecedores	7.398	4.229
Contas a pagar com partes relacionadas	18.941	1.005
Adiantamentos de clientes	7.156	25.529

a. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Empresa monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Empresa a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.



b. Gestão de risco de mercado

A Empresa dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças nos planos governamentais, oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Empresa são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.

Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.

O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Empresa, bem como à sua localização.

As margens de lucro da Empresa podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

As oportunidades de incorporação podem diminuir.

A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.



Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Empresa tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

c. Exposição a riscos cambiais

A Empresa não está diretamente exposta a riscos cambiais por não possuír transações em moeda estrangeira.

d. Gestão do risco de liquidez

A Empresa gerencia o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, por meio de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

e. Concentração de risco

A Empresa mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida.

f. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Empresa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações contábeis. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.



Hierarquia de valor justo

A Empresa utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);
- **Nível 3:** inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo estão enquadrados no Nível 2.

Durante os exercícios de 2024 e de 2023, a Empresa não possuia instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

21. Eventos subsequentes

A Empresa declara que não existiram eventos ou condições que ocorreram entre a data base e a data de autorização da emissão dessas demonstrações contábeis que atendam aos requisitos de registro e divulgação.

* * *

_____
Jonathan Cordeiro Dias
CRC PE 022710/O-1
Gerente de controladoria e finanças



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidados

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas



BDO

Tel.: + 55 81 3221 2620
Fax: + 55 81 3221 2071
www.bdo.com.br

Avenida República do Líbano, 251,
Torre A, 27º Andar Bairro do Pina, Recife, PE
Brasil 51110-160

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Quotistas e Administradores da
DUE Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Recife - PE

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **DUE Empreendimentos Imobiliários Ltda.("Empresa"),** identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada, da **DUE Empreendimentos Imobiliários Ltda.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Operações com partes relacionadas

Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 9 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Empresa e suas controladas mantém transações com partes relacionadas em condições estabelecidas entre elas. Essas demonstrações contábeis devem ser lidas nesse contexto. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reconhecimento da receita

Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 3.1, as demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO International Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.



BDO

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;



- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Recife, 16 de maio de 2025.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC PE 001 /F-

Carlos Se astião Fernan es Vieira Dauer
Contador CRC 1 CE 021962/O-9 - S - PE

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

Ativo

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	3.444	2.740	46.120	38.832
Contas a receber de clientes	6	-	-	117.745	4.885
Imóveis a comercializar	7	-	-	443.693	276.557
Impostos e contribuições a recuperar		-	40	1.061	1.382
Despesas antecipadas	8	27	-	15.807	8.999
Outras contas a receber		107	146	20.387	4.711
		3.578	**2.926**	**644.813**	**335.366**
Não circulante					
Contas a receber de clientes	6	-	-	42.185	73.559
Partes relacionadas	9	58.127	43.849	60.539	45.269
Despesas antecipadas	8	48	-	1.729	1.776
Outras contas a receber		-	-	2.613	-
Investimentos	10	152.932	108.093	29	23.290
Imobilizado	11	8.515	3.875	12.328	4.169
		219.622	**155.817**	**119.423**	**148.063**
Total do ativo		**223.200**	**158.743**	**764.236**	**483.429**

Passivo e patrimônio líquido

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Circulante					
Fornecedores	12	298	465	30.402	14.271
Empréstimos e financiamentos	13	1.045	932	3.902	27.134
Certificado de recebíveis imobiliários	15	-	-	16.155	58
Contas a pagar por aquisições de imóveis	17	-	-	32.046	32.235
Obrigações sociais e trabalhistas		279	32	9.705	1.002
Obrigações tributárias		-	2	2.028	1.184
Adiantamentos de clientes	16	-	-	121.524	133.266
Arrendamentos a pagar	14	770	396	770	396
Tributos diferidos	24.2	-	-	6.347	2.127
Outras contas a pagar		-	416	524	657
		2.392	**2.243**	**223.403**	**212.330**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	2.533	3.536	45.713	3.535
Certificado de recebíveis imobiliários	15	-	-	83.635	4.825
Partes relacionadas	9	63.571	49.306	188.618	128.590
Provisão para garantias	18	-	-	16.202	7.093
Provisões fiscais, trabalhistas e cíveis				19	-
Tributos diferidos	24.2	-	-	1.862	1.819
Arrendamentos a pagar	14	5.226	1.557	5.226	1.557
Outras contas a pagar		27.672	44	34.578	507
		99.002	**54.443**	**375.853**	**147.926**
Patrimônio líquido					
Capital Social	19	5.000	5.000	5.000	5.000
Reserva de Lucros		116.806	97.057	116.806	97.057
		121.806	**102.057**	**121.806**	**102.057**
Não controladores		-	-	43.174	21.116
Total de patrimônio líquido		**121.806**	**102.057**	**164.980**	**123.173**
Total do passivo e patrimônio líquido		**223.200**	**158.743**	**764.236**	**483.429**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	20	-	-	414.442	259.582
Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	(335.717)	(152.234)
Lucro bruto		-	-	78.725	107.348
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas comerciais	22	(392)	(193)	(20.959)	(10.097)
Despesas gerais e administrativas	22	(6.059)	(7.893)	(11.762)	(10.979)
Outras receitas e despesas operacionais	22	2.399	2.535	(1.668)	140
Resultado de equivalência patrimonial	10	35.077	75.829	(1.274)	5.145
Lucro operacional antes do resultado financeiro		31.025	70.278	43.062	91.557
Receitas financeiras	23	200	249	1.725	2.807
Despesas financeiras	23	(1.670)	(1.449)	(13.877)	(2.779)
Resultado financeiro líquido		(1.470)	(1.200)	(12.152)	28
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		29.555	69.078	30.910	91.585
Imposto de Renda e Contribuição Social	24.1	-	-	(6.242)	(3.729)
Lucro líquido do exercício		29.555	69.078	24.668	87.856
Lucro líquido do exercício atribuível a					
Controladores		-	-	29.555	69.078
Não controladores		-	-	(4.887)	18.778
Lucro líquido do exercício		29.555	69.078	24.668	87.856

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consoliado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício	**29.555**	**69.078**	**24.668**	**87.856**
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	**29.555**	**69.078**	**24.668**	**87.856**
Controladores	-	-	29.555	69.078
Não controladores	-	-	(4.887)	18.778
Total do resultado abrangente do exercício	**29.555**	**-**	**24.668**	**87.856**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Capital social	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**5.000**	**50.142**	**55.142**	**10.769**	**65.911**
Lucro liquido do exercício	-	69.078	**69.078**	18.778	**87.856**
Distribuição de lucros	-	(22.163)	**(22.163)**	(8.431)	**(30.594)**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**5.000**	**97.057**	**102.057**	**21.116**	**123.173**
Lucro liquido do exercício	-	29.555	**29.555**	(4.887)	**24.668**
Participação de não controladores	-	-	**-**	26.992	**26.992**
Distribuição de lucros	-	(9.806)	**(9.806)**	(47)	**(9.853)**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**5.000**	**116.806**	**121.806**	**43.174**	**164.980**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.





DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício	**29.555**	**69.078**	**24.668**	**87.856**
Itens que não afetam o caixa operacional				
Tributos diferidos	-	-	4.263	1.646
Custos de transação	-	-	(67)	41
Resultado de equivalência patrimonial	(35.077)	(75.829)	1.274	(5.145)
Juros s/ empréstimo	-	53	6.819	111
Depreciação	871	470	1.067	473
Ajuste a valor presente	-	-	1.084	2.986
Provisão para garantia	-	-	9.109	3.018
Cessões das participações societárias	(30.819)	(2.018)	21.987	-
Lucro líquido do exercício ajustado	**(35.470)**	**(8.246)**	**70.204**	**90.986**
Acréscimo líquido/(decréscimo) de ativos				
Contas a receber de clientes	-	-	(82.570)	(39.758)
Imóveis a comercializar	-	-	(167.136)	(117.108)
Impostos e contribuições a recuperar	40	(17)	321	(900)
Despesas antecipadas	(75)	-	(6.761)	(3.787)
Outras contas a receber	39	38	(18.289)	(3.909)
Acréscimo líquido/(decréscimo) de passivos				
Fornecedores	(167)	382	16.131	7.942
Obrigações trabalhistas	247	23	8.703	937
Obrigações tributárias	(2)	1	844	650
Adiantamento de clientes	-	-	(11.742)	2.838
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(189)	25.107
Outras contas a pagar	27.212	460	33.957	775
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais	**(8.176)**	**(7.359)**	**(156.527)**	**(36.227)**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Lucros recebidos de coligadas	21.164	31.706	-	2.998
Aumento ou redução do imobilizado	(5.511)	(2.072)	(9.226)	(2.369)
Aumento ou redução dos investimentos	(107)	(1.863)	-	-
Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de investimentos	**15.546**	**27.771**	**(9.226)**	**629**
Fluxo de caixa nas atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos e financiamentos	5.929	4.415	84.563	31.359
Liberação Do Certificado de Recebíveis Imobiliários	-	-	94.436	6.786
Amortização De Certificado de Recebíveis Imobiliários	-	-	(6.281)	(110)
Pagamento de arrendamentos	(1.886)	(320)	(1.886)	(320)
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(59.688)	(4.299)
Custos de transação	- 890	-		(1.892)
Distribuição de lucros	(9.806)	(22.163)	(9.853)	(22.163)
Pagamentos e recebimentos de mútuo com partes relacionadas, líquidos	(13)	(241)	44.758	49.280
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades de financiamentos	**(6.666)**	**(18.309)**	**146.049**	**58.641**
Participação de não controladores	-	-	26.992	(8.431)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**704**	**2.103**	**7.288**	**14.612**
Saldos iniciais de caixa e equivalentes de caixa	2.740	637	38.832	24.220
Saldos finais de caixa e equivalentes de caixa	3.444	2.740	46.120	38.832
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**704**	**2.103**	**7.288**	**14.612**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.



DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Due Empreendimentos Imobiliários Ltda. e suas controladas ("Empresa ou Due") têm como principal atividade a incorporação, construção e comercialização de imóveis, e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Empresa pelas controladas ou por outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou Sociedades com Propósito Específico (SPE), criadas para desenvolvimento dos projetos, como também parcerias estratégicas envolvendo permuta de terrenos para o desenvolvimento da atividade imobiliária.

A Due, constituída em 21 de julho de 2020, é uma sociedade empresária limitada, com sede na Av. República do Líbano, 251, sala 2603, Torre A, na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.806.875/0001-95, tem como foco principal empreendimentos de praia de alto padrão, visando promover experiências, design, tecnologia e sustentabilidade por meio dos seus empreendimentos no litoral sul pernambucano.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.



As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, foram preparadas considerando o custo histórico, exceto quanto informado de outra forma, conforme descrito no resumo das práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Empresa e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios. A Administração realiza uma avaliação da capacidade de a Empresa de continuar operando ao preparar as demonstrações contábeis.

Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas demonstrações contábeis, que são utilizadas pela Administração para a tomada de decisão.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração em 16 de maio de 2025.

2.2. Base de apresentação e consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Empresa e suas controladas e coligadas, datadas de 31 de dezembro de 2024 e 2023, estando assim descritas:



(a) Controladas diretas

Controladas	Percentual de participação 31/12/2024	31/12/2023
Projeto 11 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	70%	70%
Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	70%	70%
Projeto 19 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 20 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	50%	50%
Projeto 21 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	100%
Projeto 22 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 23 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 24 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 25 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 26 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 27 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 28 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 29 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 30 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 32 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 34 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 36 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 37 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 38 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 40 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Projeto 41 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
SPE Carneiros Residence Desenvolvimento Imobiliário Ltda	70%	70%
Casa do Poço Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	50%
Metra Imobiliária Ltda	100%	100%
Vila Prudente 02 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	100%
Carneiros Holding Ltda	-	100%
Projeto Carneiros SPE 01 Ltda	100%	100%
Projeto Carneiros SPE 02 Ltda	100%	100%
Projeto 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	70%	-
Projeto 31 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	-
Projeto 42 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	-
Projeto 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	-
Projeto 44 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	-
Projeto 45 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	-
Casa Urban	100%	-
Projeto 47 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	-
Projeto 48 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	-
Projeto 49 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	-
Projeto 50 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	-
Projeto 51 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	-
Projeto Metra Igarassu Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	51%	-
Projeto Metra Paulista I Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	51%	-
Projeto Metra Paulista II Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	51%	-
Projeto Metra Paulista III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	51%	-

(b) Controladas indiretas (SPE Carneiros Residence)

Controladas indiretas	Percentual de participação 31/12/2024	31/12/2023
Projeto Carneiros SPE 04 Ltda	33,33%	-



As demonstrações contábeis são elaboradas no mesmo período de divulgação da controladora e as práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Nas demonstrações contábeis consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores, conforme NBC TG 36(R3) – Demonstrações consolidadas.

3. Principais práticas contábeis adotadas

Dentre as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações contábeis, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos, descrevemos:

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Empresa, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 3.1.

Contingências

A Empresa e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Empresa e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações contábeis da Empresa, independentemente do respectivo resultado.

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.



O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

3.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Empresa adotou o CPC 47 – "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais".

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

1) Identificação do contrato;
2) Identificação das obrigações de desempenho;
3) Determinação do preço da transação;
4) Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
5) Reconhecimento da receita.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;



- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com a norma contábil NBC TG 23 (R2) – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros (IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors);
- Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas à venda ao valor de mercado.

(ii) Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota Explicativa nº 3.1.(i).



(iii) Prestação de serviços e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos períodos.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Empresa, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários.

3.3. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis"), e da execução de serviços por administração de obras (denominados "contas a receber por prestação de serviços").

O contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Perdas Estimadas para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD").



3.4. Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis são demonstrados ao custo aquisição ou de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

A Empresa capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados que sejam utilizados para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

3.5. Terrenos a incorporar

Os terrenos a incorporar estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar (quando há a expectativa de lançamento e a cláusula resolutiva é superada). No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme a norma contábil NBC TG 18 (R2) – Investimento em coligada e controlada.

De acordo com esse método, a participação da Empresa no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.7. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o investimento, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

3.8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente pelo seu custo de captação. Em seguida são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

3.9. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Empresa. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Empresa registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota 3.1(i), são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

3.11. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;
- Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Empresa questiona a inconstitucionalidade de tributos.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos Consultores Jurídicos e Administração da Empresa, inclusive quanto à sua classificação no não circulante.

3.12. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.



Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.13. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

(i) Juros prefixados;
(ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e
(iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Empresa para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação.

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "Receitas de incorporação imobiliária", conforme preceitua a orientação OCPC 01 (R1) – Entidades de incorporação imobiliária.

3.14. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.



Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

Categoria/mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas dos AF no modelo de negócios da Empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA:

- VJR: Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor;
- Custo Amortizado: Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "3.1 (i)" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável;
- VJR: Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas e controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A baixa de um ativo financeiro acontece apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao:

(i) Custo amortizado; ou

(ii) Mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros são classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos e financiamentos, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Administração da Empresa analisa a necessidade de constituir as perdas esperadas de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo se necessário, os valores serão registrados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos dias, a Administração registra uma perda estimada de crédito de liquidação duvidosa. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, Item 5.5.17 (c).

A Empresa apresenta como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de um ano. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.



3.15. Tributação

Tributos e contribuições correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o Imposto de Renda e de 9% para a Contribuição Social. Conforme facultado pela legislação tributária, a Empresa optou pelo regime de lucro presumido, desta forma, base de cálculo do Imposto de Renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da Contribuição Social a razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

As controladas e coligadas da Empresa adotaram a sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de maneira definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para Imposto de Renda e Contribuição Social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme Lei nº 12.844/13.

Tributos e contribuições diferidos

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 21.2.

3.16. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a norma contábil NBC TG (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.



4. Normas novas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas publicadas pelo IASB e, quando aplicável, pelo CPC, estão descritas a seguir:

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 - apresentação das demonstrações contábeis

O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

- O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período;
- Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *covenants*, tais *covenants* afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *covenant* existir no final do período do relatório ou antes dele;
- A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e
- No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

Essas alterações não têm efeito sobre a mensuração de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas do Grupo.

b) Alterações na Norma IFRS 16/CPC 06 R2 - Arrendamento

Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda.

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 – que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback* (relocação).



Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e *leaseback*, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Caixa	3	-	12	-
Bancos contas movimento	3.299	2.060	30.998	14.181
Aplicações financeiras **(a)**	142	680	15.110	24.651
	3.444	**2.740**	**46.120**	**38.832**

(a) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam, respectivamente, para a controladora e consolidado, de 90% a 103 % do CDI em 31 de dezembro de 2024 e de 90% a 105,25% do CDI em 31 de dezembro de 2023.

6. Contas a receber

	Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**
Contas a receber de Empreendimentos em construção **(a)**	167.676	85.106
(-) Ajuste a valor presente **(b)**	(7.746)	(6.662)
Total	**159.930**	**78.444**
Circulante	117.745	4.885
Não Circulante	42.185	73.559

(a) Trata-se de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas, estando limitadas às parcelas da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;

(b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é de 5,32%.



As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

Vencimentos do total das parcelas a receber:

	Consolidado	
	2024	**2023**
Vencidas		
Até 03 meses	5.464	151
De 03 a 06 meses	2.119	2.954
Total vencido	**7.583**	**3.105**
A vencer		
Em 2024	-	8.442
Após 2025	160.093	73.559
Total a vencer	**160.093**	**82.001**
Total	**167.676**	**85.106**

7. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**
Terrenos para futuras incorporações	141.048	117.763
Imóveis em construção	302.645	158.794
Total	**443.693**	**276.557**

A Administração efetua análises periódicas de custo em relação ao valor líquido de realização nos estoques de imóveis, sendo que não foram identificados indícios da necessidade de constituição de perdas sobre os estoques de imóveis concluídos.

8. Despesas antecipadas

	Consolidado		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Comissão de corretores	-	-	12.355	9.434
Seguros	75	-	5.181	1.341
Total	**75**	**-**	**17.536**	**10.775**
Circulante	27	-	15.807	8.999
Não circulante	48	-	1.729	1.776



9. Partes relacionadas

9.1. Saldos de transações com partes relacionadas

A Empresa participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de maneira direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários estão assim apresentados:

Composição

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ativo	58.127	43.849	60.539	45.269
Passivo	(63.571)	(49.306)	(188.618)	(128.590)
	(5.444)	**(5.457)**	**(128.079)**	**(83.321)**

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Mútuos com controladas **(a)**	5.183	1.917	1.208	3.507
Mútuo com outras partes relacionadas **(b)**	(10.627)	(7.374)	(129.287)	(86.828)
	(5.444)	**(5.457)**	**(128.079)**	**(83.321)**



(a) Os mútuos com controladas são assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Carneiros Residence	-	-	3.318	250
Projeto 11	23.732	17.756	-	-
Projeto 12	-	596	60	23.952
Projeto 14	3.860	224	-	-
Projeto 15	2.521	-	-	-
Projeto 16	-	5	-	5
Projeto 17	-	16	-	-
Metra Imobiliária	955	-	-	-
Projeto 20	218	-	-	-
Projeto 21	-	5.569	-	-
Projeto 22	631	284	-	-
Projeto 23	86	28	-	-
Projeto 24	222	-	-	-
Projeto 25	1.119	1.240	-	-
Projeto 26	322	247	-	-
Projeto 27	9.572	12.732	-	-
Projeto 28	89	180	-	-
Projeto 29	99	-	-	-
Projeto 30	603	232	-	-
Projeto 31	-	189	-	189
Projeto 32	20	-	-	-
Projeto 34	1.775	-	-	-
Projeto 40	5	-	-	-
Projeto 42	22	-	-	-
Projeto 43	50	-	-	-
Projeto 44	1.941	-	1.942	-
Projeto 45	68	-	-	-
Projeto 46	1.656	-	1.656	-
Projeto 47	81	-	-	-
Projeto 49	9	-	-	-
Casa do Poço	1.098	1	1.098	1
Casa Urban	300	-	300	-
Carneiros Holding	1.298	1.296	-	1.838
Vila Prudente	3.135	406	-	-
Projeto Carneiros SPE 04	10	10	674	-
AFC Holding	-	-	659	-
AJS Holding	-	-	119	121
	55.497	**41.011**	**9.826**	**26.356**



	Controladora		Consolidado	
Passivo	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Projeto 12	(19.257)	(19.479)	-	(19.479)
Projeto 15	-	(7)	-	-
Projeto 19	(1.063)	(775)	-	-
Projeto 20	-	(53)	-	-
Projeto 21	-	(3.913)	-	-
Projeto 22	(177)	(178)	-	-
Projeto 23	(288)	(182)	-	-
Projeto 24	-	(3)	-	-
Projeto 29	-	(7)	-	-
Projeto 31	(574)	-	-	-
Projeto 32	-	(8)	-	-
Projeto 33	(4)	(8)	(4)	-
Projeto 34	(60)	(8)	-	-
Projeto 36	(503)	(9)	-	-
Projeto 37	(5)	(9)	-	-
Projeto 38	(5)	(8)	-	-
Projeto 39	(4)	(8)	-	-
Projeto 40	-	(9)	-	-
Projeto 41	(6)	(9)	-	-
Projeto 43	(100)	-	-	-
Projeto 44	(1.346)	-	-	-
Projeto 50	(10)	-	-	-
Projeto 51	(10)	-	-	-
Orla Praia dos Carneiros	(13.394)	-	(31)	-
Projeto Metra Paulista III Empreendimento	(5)	-	-	-
Projeto Metra Igarassu Empreendimento	(5)	-	-	-
Projeto Metra Paulista I Empreendimento	(5)	-	-	-
Projeto Metra Paulista II Empreendimento	(5)	-	-	-
Carneiros SPE 01	(5.136)	(3.136)	(1.418)	(744)
AFC Holding	(248)	(248)	(248)	(248)
AJS Holding	(2.207)	(1.001)	(2.207)	(1.001)
Carneiros Holding	(1.831)	(1.831)	(2.270)	-
DUE Empreendimentos	-	-	(10)	-
SPE Carneiros	-	(2.706)	-	-
Projeto Carneiros SPE 02	(4.066)	(3.799)	(2.430)	-
Projeto Carneiros SPE 03	-	(1.700)	-	(1.377)
	(50.314)	**(39.094)**	**(8.618)**	**(22.849)**

(b) Os mútuos com outras partes relacionadas são assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Mútuos com PF	455	365	3.571	1.342
Mútuos com PJ	2.175	2.473	47.142	17.571
	2.630	**2.838**	**50.713**	**18.913**

	Controladora		Consolidado	
Passivo	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Mútuos com PF	(10.533)	(9.705)	(71.957)	(41.168)
Mútuos com PJ	(2.724)	(507)	(108.043)	(64.573)
	(13.257)	**(10.212)**	**(180.000)**	**(105.741)**



10. Investimentos

(a) Movimentação no exercício

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldos iniciais	**108.093**	**60.089**	**23.290**	**21.143**
Resultado de equivalência patrimonial	35.077	75.829	(1.274)	5.145
Novos investimentos	107	1.863	-	-
Cessões das participações societárias	30.091	2.018	(21.987)	-
Lucros recebidos de coligadas	(20.436)	(31.706)	-	(2.998)
Saldos finais	**152.932**	**108.093**	**29**	**23.290**

Controladas	Participação (%) 31/12/2024	Ativo 31/12/2024	Passivo 31/12/2024	Patrimônio líquido 31/12/2024
Projeto 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	70%	117.866	88.448	29.418
Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	70%	145.029	111.282	33.747
Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	70%	101.660	59.200	42.460
Projeto 19 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	1.594	689	905
Projeto 20 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	50%	20.038	6.610	13.428
Projeto 31 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	56.949	59.721	(2.772)
Projeto 22 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	752	781	(29)
Projeto 23 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	1.466	1.498	(32)
Projeto 25 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	49.267	35.582	13.685
Projeto 26 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	344	344	0
Projeto Carneiros SPE 02	100%	31.616	14.036	17.580
Projeto 11 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	87.999	67.474	20.526
Projeto Carneiros SPE 01	100%	34.798	22.567	12.231
Projeto 24 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	371	373	(2)
Vila Prudente 02 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	8.512	8.783	(270)
Projeto 27 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	39.667	40.638	(972)
Projeto 28 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	1.123	1.137	(13)
Projeto 30 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	586	603	(17)
Projeto 32 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	9.824	9.810	14
Projeto 34 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	9.913	10.073	(160)
Projeto 29 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	267	264	3
Carneiros Residence Orla	70%	78.660	62.822	15.838
Projeto 36 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	15.194	15.221	(26)
Projeto 37 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	6	-	6
Projeto 38 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	6	-	6
Projeto 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	6	-	6



Controladas	Participação (%) 31/12/2024	Ativo 31/12/2024	Passivo 31/12/2024	Patrimônio líquido 31/12/2024
Projeto 40 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	8	2	6
Projeto 41 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	8	-	8
Casa do Poço Empreendimentos	100%	38	1.051	(1.013)
Metra Imobiliária	100%	948	973	(25)
Projeto Metra Igarassu Empreendimento	51%	10	-	10
Projeto Metra Paulista I Empreendimento	51%	10	-	10
Projeto Metra Paulista II Empreendimento	51%	10	-	10
Projeto Metra Paulista III Empreendimento	51%	10	-	10
Projeto 42 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	32	22	10
Projeto 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	160	150	10
Projeto 44 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	69.257	69.249	8
Projeto 45 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	96	86	10
Casa Urban	100%	524	1.048	(524)
Projeto 47 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	91	81	10
Projeto 48 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	11	1	10
Projeto 49 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	21	11	10
Projeto 50 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	30	20	10
Projeto 51 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	100%	10	-	10
		884.784	**690.645**	**194.139**



	Lucro líquido	Equivalência patrimonial	Investimento
	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Projeto 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(47.715)	(29.976)	20.593
Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	14.655	10.259	23.623
Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	6.398	4.478	29.722
Projeto 19 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	137	137	905
Projeto 20 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	6.363	3.182	6.714
Projeto 31 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2.300	2.300	(2.772)
Projeto 22 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(31)	(31)	(29)
Projeto 23 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(5)	(5)	(32)
Projeto 25 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	8.314	8.314	13.685
Projeto 26 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(3)	(3)	-
Projeto Carneiros SPE 02	17.106	17.106	17.580
Projeto 11 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(4.594)	(4.594)	20.526
Projeto Carneiros SPE 01	16.235	16.235	12.231
Projeto 24 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(4)	(4)	(2)
Vila Prudente 02 Empreendimento Imobiliário SPE	(80)	(80)	(270)
Projeto 27 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(967)	(967)	(972)
Projeto 28 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	6	6	(13)
Projeto 30 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(4)	(4)	(17)
Projeto 32 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	6	6	14
Projeto 34 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(169)	(169)	(160)
Projeto 29 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(4)	(4)	3
Carneiros Residence Orla	13.764	9.635	11.087
Projeto 36 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(35)	(35)	(26)
Projeto 37 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(2)	(2)	6
Projeto 38 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(2)	(2)	6
Projeto 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(2)	(2)	6
Projeto 40 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(2)	(2)	6
Projeto 41 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(2)	(2)	8
Casa do Poço Empreendimentos	(688)	(688)	(1.013)
Metra Imobiliária	(8)	(8)	(25)
Projeto Metra Igarassu Empreendimento	(0)	(0)	5
Projeto Metra Paulista I Empreendimento	(0)	(0)	5
Projeto Metra Paulista II Empreendimento	(0)	(0)	5
Projeto Metra Paulista III Empreendimento	-	-	5
Projeto 42 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	-	10
Projeto 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	-	10
Projeto 44 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(2)	(2)	8
Projeto 45 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	-	10
Casa Urban	(534)	-	(524)
Projeto 47 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	-	10
Projeto 48 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	-	10
Projeto 49 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	-	10
Projeto 50 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	-	10
Projeto 51 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	-	10
	30.432	**35.078**	**150.967**

11. Imobilizado

Descrição	Taxa	Controladora			Consolidado		
		Custo	Depreciação	Líquido	Custo	Depreciação	Líquido
Computadores e periféricos	20%	141	(35)	106	177	(44)	133
Veículos	20%	-	-	-	21	(2)	19
Máquinas e equipamentos	10%	-	-	-	2.662	(188)	2.474
Direito de uso	-	6.851	(1.306)	5.545	6.851	(1.306)	5.545
Imobilizado em andamento	-	2.864	-	2.864	4.157	-	4.157
		9.856	**(1.341)**	**8.515**	**13.868**	**(1.540)**	**12.328**

(a) Movimentação do exercício

Descrição	Controladora				
	2023	Adição	Baixa	Depreciação	Líquido
Computadores e periféricos	64	69	-	(27)	106
Veículos	-	-	-	-	-
Máquinas e equipamentos	-	-	-	-	-
Direito de uso	1.811	4.578	-	(844)	5.545
Imobilizado em andamento	2.000	864	-	-	2.864
	3.875	**5.511**	**-**	**(871)**	**8.515**

Descrição	Consolidado				
	2023	Adição	Baixa	Depreciação	Líquido
Computadores e periféricos	94	72	-	(33)	133
Veículos	-	21	-	(2)	19
Máquinas e equipamentos	-	2.662	-	(188)	2.474
Direito de uso	1.811	4.578	-	(844)	5.545
Imobilizado em andamento	2.264	1.893	-	-	4.157
	4.169	**9.226**	**-**	**(1.067)**	**12.328**



12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
Vencimentos	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Materiais e serviços	298	465	30.584	14.271
	298	**465**	**30.584**	**14.271**

13. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Financiamentos para construção **(a)**	-	-	43.099	26.202
Financiamentos de bens	-	-	2.938	-
Capital de Giro	3.578	4.468	3.578	4.467
Total	**3.578**	**4.468**	**49.615**	**30.669**
Circulante	1.045	932	3.902	27.134
Não circulante	2.533	3.536	45.713	3.535

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Saldos iniciais	4.468	-	30.669	3.556
Captação	-	4.415	78.634	31.359
Juros	-	53	-	53
Amortização do principal	(890)	-	(59.688)	(4.299)
Saldos finais	**3.578**	**4.468**	**49.615**	**30.669**

(a) Para os empreendimentos em andamento que tiveram suas unidades vendidas com financiamento na planta junto à Caixa Econômica Federal, a mesma disponibiliza uma linha de crédito exclusiva de apoio a produção chamada "Financiamento à PJ", que serve para cobrir o custo incorrido no mês, caso o valor liberado na medição de obra mensal não seja suficiente para cobrir esse custo. Durante a fase de construção esse crédito está sujeito a taxa de juros de 9,21% a.a. com amortizações de juros mensais. Como a amortização do principal se dará conforme agregação de novos contratos, o saldo devedor está classificado no circulante pela expectativa regular de vendas;

(b) Para os empréstimos referente ao Capital de Giro, sem destinação específica, com taxa anual de 15,38%, liberado o total de R$ 4.467.466,96 (Quatro milhões quatrocentos e sessenta e sete mil quatrocentos e sessenta e seis reais e noventa e seis centavos), com vencimento até novembro de 2027.



14. Arrendamento

O valor registrado está a valor presente e as amortizações dos contratos são realizadas mensalmente. Adiante, seguem apresentados os saldos de Arrendamentos a pagar por tipo, segregados entre circulante e não circulante:

Tipo	Vencimento	Taxa	2024	2023
Imóveis	Nov/2028	13,31%	5.996	1.953
Total			**5.996**	**1.953**
Circulante			770	396
Não circulante			5.226	1.557

	2024	2023
A vencer		
Em 2024	-	396
Em 2025	770	457
2026 em diante	5.226	1.064
Total a vencer	**5.996**	**1.953**
Total	**5.996**	**1.953**

	2024	2023
Saldos iniciais	1.953	-
Adição	4.578	2.273
Juros	1.351	840
Pagamento		(580)
Amortização de juros	(283)	(260)
Amortização de principal	(1.603)	(320)
Saldos finais	**5.996**	**1.953**

15. Certificado de recebíveis imobiliários

Descrição	2024	2023
Canal Companhia de Securitização	98.925	6.843
Total bruto	**98.925**	**6.843**
Juros	865	-
(-) Custos de transação	-	(1.960)
Total	**99.790**	**4.883**
Circulante	16.155	58
Não circulante	83.635	4.825



A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	2024	2023
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**4.883**	**-**
Liberações	94.436	6.786
Amortizações	(327)	-
Despesas do patrimônio separado	-	-
Juros incorridos	6.819	58
Juros pagos	(5.954)	-
Custos de transação	(1.151)	(1.892)
Custos de transação reconhecidos	1.084	41
Pagamentos das despesas do patrimônio separado	-	(110)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**99.790**	**4.883**

1ª emissão de notas comerciais, em série única, para construção e/ou reforma do empreendimento, no total de R$ 103.000 (Cento e três milhões de reais), estão distribuídos da seguinte forma: R$ 35.000 foi emitido no CNPJ do Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários SPE, R$ 50.000 emitido no CNPJ do Projeto 14 Empreendimentos Imobiliários SPE e R$ 18.000 emitido no CNPJ da SPE Carneiros Residence Desenvolvimento Imobiliário LTDA, com respectivos vencimentos até: Dezembro de 2027; Agosto de 2027 e novembro de 2028. As presentes emissões inserem-se no contexto de uma operação de securitização, lastreada em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

16. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.1, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Empresa realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota Explicativa nº 3.1:

	Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	105.980	112.967
Adiantamento de clientes	15.544	20.299
Total	**121.524**	**133.266**



17. Contas a pagar por aquisições de imóveis

	Consolidado	
	2024	**2023**
Terreno	32.046	32.235
	32.046	**32.235**

18. Provisões para garantias

A Empresa presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza.

A Administração tem como política classificar a provisão para garantia entre circulante e não circulante utilizando o seguinte procedimento. Após a liberação do Habite-se, o departamento técnico faz uma análise para mensurar o período que a provisão para garantia será consumida, com base, nesse critério classificamos os valores de circulante e não circulante.

Empreendimentos em construção os saldos de provisão para garantia são classificados no passivo não circulante tendo em vista que os mesmos serão consumidos somente depois da conclusão da obra.

O montante provisionado em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 16.202 e (R$ 7.093 em 31 de dezembro de 2023).

19. Patrimônio Líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de quotas	**Capital social**
AFC Holding	4.751	4.751
AJS Holding	249	249
	5.000	**5.000**

O capital social está representado por cotas, no valor de emissão de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas.



(b) Distribuição de lucros

O lucro líquido anualmente obtido será aplicado de acordo com a determinação dos sócios, podendo ser distribuído na proporção, ou de forma desproporcional as de suas respectivas participações no capital social.

Durante o exercício de 2024 ocorreram diversas antecipações de lucros que totalizaram R$ 9.806 (Nove milhões e oitocentos e seis mil), que foram compensados com a efetiva distribuição de lucros em 31 de dezembro de 2024, conforme a seguir:

	Lucro distribuído
AFC Holding	4.940.991,23
AJS Holding	4.864.804,79



20. Receita líquida

(a) Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.1 (i), o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações contábeis:

	Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Empreendimentos em Construção		
Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a)Receitas de vendas contratadas	1.663.804	1.327.727
(b) Receitas de vendas apropriadas líquidas	1.220.793	818.199
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	**443.011**	**509.528**
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em Construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.075.165	775.360
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorrido	800.408	480.865
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargo financeiro) (a-b)	**274.757**	**294.495**
(%) Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	74%	62%
Custo orçado a apropriar de estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	634.236	308.739
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorrido	286.394	210.431
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros)	**347.842**	**98.308**

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.



(b) Receita operacional líquida

Descrição	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Receita de Incorporação	325.041	194.202
Receita de Permuta	95.809	74.087
(-) Ajuste a Valor Presente	536	(2.986)
(-) Distratos	-	(2.319)
Receita operacional bruta	**421.386**	**262.984**
Impostos incidentes	(6.944)	(4.042)
Receita operacional líquida	**414.442**	**258.942**
Custo dos imóveis vendidos	(335.717)	(152.234)
Lucro bruto	**78.725**	**106.708**

21. Custos dos imóveis vendidos

Descrição	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Custos dos imóveis vendidos	329.234	150.926
Encargos financeiros sobre financiamentos	6.483	1.308
Total dos custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	**335.717**	**152.234**

22. Despesas

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Despesas por natureza				
Despesas comerciais (a)	(392)	(193)	(20.932)	(10.097)
Despesas com pessoal	(1.745)	(1.701)	(1.745)	(1.701)
Aluguéis	(34)	(38)	(34)	(42)
Despesas com provisão para garantias	-	-	(6.585)	(3.018)
Impostos e taxas	(172)	(142)	(897)	(826)
Lucros desproporcionais	681	517	681	517
Manutenção	(51)	(85)	(51)	(85)
Viagens e estadias	(22)	(97)	(22)	(97)
Perda de investimentos (b)		-		(5)
Serviços tomados	(1.326)	(3.930)	(2.413)	(5.265)
Despesa com ocupação	(1.238)	(1.088)	(2.092)	(1.595)
Outras receitas e despesas, líquidas	247	1.206	(1.211)	1.278
	(4.052)	**(5.551)**	**(35.301)**	**(20.936)**

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Despesas por natureza				
Despesas comerciais	(392)	(193)	(20.932)	(10.097)
Despesas gerais e administrativas	(6.059)	(7.893)	(11.479)	(10.979)
Outras receitas e despesas, líquidas	2.399	2.535	(2.890)	140
	(4.052)	**(5.551)**	**(35.301)**	**(20.936)**

a) Refere-se substancialmente as despesas com comissões já apropriadas;
b) Em 10 de novembro de 2022 por meio de instrumento autônomo, a DUE cede e transfere a totalidade das suas quotas da MPC para outras empresas do grupo e se retira da sociedade outorgando a mais ampla quitação;
c) Em 24 de abril de 2023 por meio de instrumento particular, a Carneiros Holding cede e transfere a totalidade das suas quotas da Carneiros SPE 01 LTDA para a DUE e se retira da sociedade outorgando a mais ampla quitação.



23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Rendimentos Financeiros	196	214	1.381	2.729
Descontos obtidos	4	35	342	78
Juros e multas	-	-	2	-
	200	**249**	**1.725**	**2.807**
Despesas financeiras				
Juros e multas	(1.024)	(222)	(5.181)	(558)
Juros s/ empréstimo	(569)	(464)	(7.640)	(464)
Descontos Concedidos	-	-	-	(442)
Despesas bancárias	(77)	(763)	(1.052)	(1.315)
	(1.670)	**(1.449)**	**(13.873)**	**(2.779)**
Resultado financeiro	**(1.470)**	**(1.200)**	**(12.148)**	**28**

24. Imposto de Renda e Contribuição Social (corrente e diferido)

O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79, da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota Explicativa n° 3.2.

24.1. Reconciliação do Imposto de Renda e da Contribuição Social

A reconciliação dos montantes de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	2024	2023
Receita recebida (regime de caixa) (I)	**296.955**	**168.365**
Adiantamento de clientes	(1.901)	(17.812)
Receita de vendas de imóveis (à apropriar) (II)	29.836	43.509
Receita de vendas de imóveis (reconhecida) (I)+(II)	**324.890**	**194.062**
Imposto de Renda e Contribuição Social (RET 1,92%)	**(6.238)**	**(3.726)**
Corrente (a)	(5.665)	(2.891)
Diferido (b)	(573)	(835)
Receita recebida (regime de caixa)	146	138
Imposto de Renda e Contribuição Social (Lucro presumido 2,28%)	**(3)**	**(3)**
Corrente (a)	(3)	(3)
Diferido (b)		0
Total de Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado	**(6.241)**	**(3.729)**
Corrente **(a)**	(5.668)	(2.894)
Diferido **(b)**	(573)	(835)



24.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Passivo

Descrição	Consolidado 2024	Consolidado 2023
RET	7.875	3.702
IRPJ	250	177
CSLL	84	67
Total	**8.209**	**3.946**
Circulante	6.347	2.127
Não circulante	1.862	1.819

25. Instrumentos financeiros

25.1. Gestão de risco de capital

A Empresa e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Categorias dos principais instrumentos financeiros:

Descrição	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Ativos financeiros				
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	3.444	2.740	46.120	38.832
Contas a receber de clientes	-	-	159.930	78.444
Contas a receber com partes relacionadas	58.127	43.849	60.539	45.794
Outros Contas a Receber VVa	107	184	35.1102	4.711
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	3.578	4.468	149.405	30.669
Fornecedores	298	465	30.402	14.271
Contas a pagar com partes relacionadas	63.571	49.306	188.618	128.590
Adiantamentos de clientes	-	-	121.524	133.266
Outras Contas a pagar	27.672	494	35.121	1.164

a. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Empresa monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Empresa a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.



b. Gestão de risco de mercado

A Empresa dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças nos planos governamentais, oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Empresa são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.

Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.

O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Empresa, bem como à sua localização.

Riscos de escassez de crédito nos planos de incentivos governamentais de programas sociais de Habitação, como programa Minha casa, minha vida.

As margens de lucro da Empresa podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.



As oportunidades de incorporação podem diminuir.

A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Empresa tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.

A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

c. Exposição a riscos cambiais

A Empresa e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

d. Gestão do risco de liquidez

A Empresa e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, por meio de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

e. Concentração de risco

A Empresa e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida.



f. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Empresa e de suas controladas em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações contábeis. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Empresa utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);
- **Nível 3:** inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo estão enquadrados no Nível 2.

Durante os exercícios de 2024 e de 2023, a Empresa e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

26. Eventos subsequentes

A Empresa declara que não existiram eventos ou condições que ocorreram entre a data base e a data de autorização da emissão dessas demonstrações contábeis que atendam aos requisitos de registro e divulgação.

_____

Jonathan Cordeiro Dias
CRC PE 022710/O-1
Gerente de controladoria e finanças



ARBORE ENGENHARIA LTDA.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024



ARBORE ENGENHARIA LTDA.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas



BDO

Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho 90
Consolação – São Paulo, SP
Brasil 01050-030

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Quotistas e Administradores da
Arbore Engenharia Ltda.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da **Arbore Engenharia Ltda. ("Empresa")** e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Empresa, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidades com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

BDO RCS Auditores Associados Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.



BDO

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, normas internacionais de relatórios financeiros e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;



- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se essas foram inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 28 de março de 2025.

BDO RCS Auditores Associados Ltda.
CRC 2 SP 015165/O-8

Viviene Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

ARBORE ENGENHARIA LTDA.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

Ativo

		Controladora		Consolidado	
Circulante	**Nota explicativa**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Caixas e equivalentes de caixa	5	6.046	8.480	7.746	21.371
Titulos e valores mobiliarios	5.1	14.590	-	19.535	5.083
Contas a receber de clientes	6	8.214	2.024	111.022	89.456
Imóveis a comercializar	8	1.866	1.149	45.170	122.562
Adiantamentos diversos		520	84	729	2.030
Contas a receber de partes relacionadas	10.1	-	-	-	19.567
Despesas antecipadas a apropriar		-	-	2.417	2.300
Tributos a recuperar		1.789	1.243	1.928	2.063
Outras contas a receber	7	200	200	441	426
Total do ativo circulante		**33.225**	**13.180**	**188.988**	**264.858**
Não circulante					
Titulos e valores mobiliarios	5.1	693	-	693	-
Contas a receber de clientes	6	363	363	390	2.543
Contas a receber de partes relacionadas	10.1	114.762	44.769	78.468	24.307
Outros ativos	9	12.688	12.470	12.688	16.536
Outras contas a receber	7	16.472	7.297	16.472	7.297
Investimentos	11.2	120.293	97.990	59.268	17.707
Imobilizado	12	4.732	4.603	8.008	6.043
Intangível		-	-	-	-
Total do ativo não circulante		**270.003**	**167.492**	**175.987**	**74.433**
Total do ativo		**303.228**	**180.672**	**364.975**	**339.291**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

ARBORE ENGENHARIA LTDA.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

Passivo

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Circulante					
Empréstimos e financiamentos de veículos	13.1	4.858	7.488	4.858	7.488
Financiamentos de obra PJ apoio a produção	13.2	-	-	85.291	95.369
Fornecedores		1.650	630	12.780	12.677
Obrigações tributárias e trabalhistas	14	2.606	2.332	3.868	3.933
Impostos correntes com recolhimento diferido	15.2	-	-	3.973	3.954
Parcelamentos tributários	19	631	610	631	610
Adiantamentos de clientes	16	-	-	19.893	37.423
Contas a pagar a partes relacionadas	10.1	-	-	-	23.880
Obrigações com parceiros em empreendimentos	17	-	-	2.614	3.192
Credores por imóveis compromissados		-	-	7.635	7.397
Obrigações com obras de terceiros	18	9.624	11.199	9.624	11.199
Outras contas a pagar		-	2	932	650
Total do passivo circulante		**19.369**	**22.261**	**152.099**	**207.772**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos de veículos	13.1	5.878	5.026	5.878	5.026
Financiamentos de obra PJ apoio a produção	13.2	-	-	3.553	3.535
Notas comerciais a pagar	13.3	62.598	-	62.598	-
Contas a pagar	-	-	-	-	32
Contas a pagar a partes relacionadas	10.1	96.313	68.630	2.652	6.635
Perdas com investimentos	11.2.2	15.587	13.081	648	610
Provisão para demandas judiciais	20.1	1.171	164	1.171	164
Credores por imóveis compromissados		-	-	16.539	2.773
Obrigações com parceiros em empreendimentos	17	-	-	1.409	229
Adiantamentos de clientes	16	-	-	11.804	12.316
Parcelamentos tributários	19	2.538	2.999	2.538	2.999
Impostos correntes com recolhimento diferido	15.2	3.833	3.678	3.943	3.905
Outras contas a pagar	-	-	-	483	16
Provisão para garantia	20.2	-	-	2.725	4.668
Total do passivo não circulante		**187.918**	**93.578**	**115.941**	**42.908**
Patrimônio líquido					
Capital Social	22	3.800	3.800	3.800	3.800
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.1	13.985	-	13.985	-
Reserva de lucros		78.156	61.033	78.156	61.033
Participação dos acionistas não controladores		-	-	994	23.778
Total do patrimônio líquido consolidado		**95.941**	**64.833**	**96.935**	**88.611**
Total do passivo e patrimônio líquido		**303.228**	**180.672**	**364.975**	**339.291**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.





ARBORE ENGENHARIA LTDA.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional	23	**66.164**	**30.054**	**337.154**	**245.872**
Custo dos serviços e imóveis vendidos	24	(35.080)	(8.631)	(243.031)	(176.598)
Lucro bruto		**31.084**	**21.423**	**94.123**	**69.274**
					28%
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas administrativas e gerais	25	(22.845)	(24.457)	(33.768)	(27.865)
Depreciações e amortizações	12	(920)	(801)	(920)	(801)
Despesas comerciais	26	(647)	(424)	(14.564)	(11.862)
Resultado com equivalência patrimonial	11.2	22.664	41.703	(11.343)	14.749
Outras despesas operacionais	27	7.999	(8.146)	10.442	(5.324)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras		**37.335**	**29.298**	**43.970**	**38.171**
Despesas financeiras	28	(11.062)	(2.055)	(13.196)	(3.478)
Receitas financeiras	28	619	704	644	1.676
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		**26.892**	**27.947**	**31.418**	**36.369**
Imposto de Renda e Contribuição Social					
Corrente	15.1 e 15.3	-	-	(2.868)	(3.173)
Diferido	15.1 e 15.3	-	-	(1.697)	(335)
Lucro líquido do exercício		**26.892**	**27.947**	**26.853**	**32.861**
Atribuível aos:					
Quotistas controladores		-	-	26.892	27.947
Quotistas não controladores		-	-	(39)	4.914
		-	-	**26.853**	**32.861**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.



ARBORE ENGENHARIA LTDA.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício	**26.892**	**27.947**	**26.853**	**32.861**
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	**26.892**	**27.947**	**26.853**	**32.861**
Atribuível aos:				
Quotistas controladores	-	-	26.892	27.947
Quotistas não controladores	-	-	(39)	4.914
	-	-	**26.853**	**32.861**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

ARBORE ENGENHARIA LTDA.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação dos quotistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**3.800**	**-**	**41.079**	**44.879**	**21.881**	**66.760**
Lucro líquido do exercício		-	-	**27.947**	27.947	**4.914**	**32.861**
Distribuição de resultado	**22.2**	-	-	**(7.993)**	(7.993)	**(3.017)**	**(11.010)**
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**3.800**	**-**	**61.033**	**64.833**	**23.778**	**88.611**
Lucro líquido do exercício		-	-	**26.892**	26.892	**(39)**	**26.853**
Adiantamento para futuro aumento de capital	**22.1**	-	**13.985**	-	13.985	-	**13.985**
Distribuição de resultado	**22.2**	-	-	**(9.769)**	(9.769)	-	**(9.769)**
Transferência de participação para não controladores		-	-	-	-	**(22.745)**	**(22.745)**
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**3.800**	**13.985**	**78.156**	**95.941**	**994**	**96.935**
		3.800	**13.985**	**78.156**	**95.941**	**994**	**96.935**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.





ARBORE ENGENHARIA LTDA.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		**26.892**	**27.947**	**26.853**	**32.861**
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:					
Depreciações e amortizações	12	920	801	920	801
Encagos financeiros sobre capital de giro e financiamento de veículos	28	10.568	1.578	10.568	1.578
Juros capitalizados sobre sistema financeiro de habitação	24	-	-	7.083	4.084
Ajuste a valor presente	23	-	-	971	(2.294)
Provisão para distratos	23	-	-	1.211	931
Resultado de equivalência patrimonial	11.2	(22.664)	(41.703)	11.343	(14.749)
Demandas judiciais	20.1	1.007	(404)	1.007	(404)
Provisão para garantia	20.2	-	-	(1.943)	200
Impostos diferidos (PIS e COFINS)		-	-	57	243
(Decréscimo)/acréscimo em ativos					
Titulos valores mobiliarios		(15.283)		(15.145)	(5.083)
Contas a receber de clientes		(6.190)	(1.422)	(21.595)	(15.273)
Estoque de imóveis		(717)	-	70.309	(46.260)
Adiantamentos diversos		(436)	(56)	1.301	(938)
Créditos diversos		(218)	(172)	3.848	(3.784)
Despesas antecipadas a apropriar		-	-	(117)	437
Tributos a recuperar		(546)	(172)	135	(282)
Outras contas a receber		(9.175)	(4.235)	(9.190)	(4.409)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos					
Fornecedores		1.020	241	103	3.977
Contas a pagar		-	-	(32)	(2.130)
Obrigações tributárias e trabalhistas		429	824	(65)	1.305
Adiantamento de clientes		-	-	(18.042)	(9.051)
Credores por imóveis compromissados		-	-	14.004	6.360
Obrigações com parceiros em emprendimentos		-	-	602	(971)
Obrigações com obras de terceiros	18	(1.575)	6.017	(1.575)	6.017
Parcelamentos tributários	19	(440)	(280)	(440)	(280)
Outras contas a pagar		(2)	(3)	749	653
Caixa líquido (aplicados nas)/proveniente das atividades operacionais		**(16.410)**	**(11.039)**	**82.920**	**(46.461)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento de capital e AFAC em investidas	11.2	2.867	23.956	(52.866)	15.833
Acréscimo do imobilizado e intangível		(1.049)	(2.603)	(2.885)	(3.495)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento		**1.818**	**21.353**	**(55.751)**	**12.338**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captações, amortizações dos empréstimos e respectivos encargos		50.252	(509)	40.192	65.809
Partes relacionadas		(42.310)	(6.094)	(62.457)	(34.022)
Adiantamento para futuro aumento de capital		13.985		13.985	
Distribuição para minoritários		-	-	-	(3.017)
Transferência de participação de minoritários		-	-	(22.745)	-
Distribuição de dividendos	22.1	(9.769)	(7.993)	(9.769)	(7.993)
Caixa líquido proveniente das/(aplicado nas) atividades de financiamento		**12.158**	**(14.596)**	**(40.794)**	**20.777**
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		**(2.434)**	**(4.282)**	**(13.625)**	**(13.346)**
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	5	8.480	12.762	21.371	34.717
No final do exercício	5	6.046	8.480	7.746	21.371
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		**(2.434)**	**(4.282)**	**(13.625)**	**(13.346)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.



ARBORE ENGENHARIA LTDA.

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Arbore Engenharia Ltda. ("Empresa" ou "Arbore") foi constituída em 19 de maio de 1998, com sede localizada na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, n° 500, Jardim Londrina, São Paulo - SP.

A Empresa possui como atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, inclusive quando da participação de terceiros, é realizado por intermédio de sociedades simples, Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), de maneira que as sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Empresa.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), com alinhamento ao manifestado no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), e normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.



As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, foram preparadas considerando o custo histórico, exceto quanto informado de outra forma, conforme descrito no resumo das práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Empresa e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios. A Administração realiza uma avaliação da capacidade de a Empresa de continuar operando ao preparar as demonstrações contábeis.

Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas demonstrações contábeis, que são utilizadas pela Administração para a tomada de decisão.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração em 28 de março de 2025.

2.2. Base de apresentação e consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Empresa e suas controladas e coligadas, datadas de 31 de dezembro de 2024 e 2023, estando assim descritas:

	Participação	
Controlada direta	2024	2023
Benedito de Almeida Empreend Imob.	100%	100%
Ambua Empreendimentos Imobiliários SPE	100%	100%
Bandeirantes Empreendimentos Imobiliários	100%	100%
Bertioga 12005 Empreend. Imob. Ltda.	100%	100%
Cicero Moraes I Empreend. Imob. SPE	50%	50%
Galdinos Empreend. Imobiliário SPE Ltda	50%	50%
Giacomo Trento Empreendimentos Imob.	100%	100%
Grand Club Itú	100%	100%
Ibiuna Empreendimentos Imobiliários	50%	50%
SCP Ilhas da Grécia	50%	50%
Itauna Empreendimento Imobiliário SPE	50%	50%
José Simioni Empreendimentos Imobiliários	100%	100%
Vista Verde Empreendimento Imobiliário	100%	100%
Mauro Próspero Empreendimentos Imobiliários	100%	100%
Jeronimo de Camargo Empreend. Imob. SPE	100%	100%
Joaquim Augusto Empreendimento	100%	100%
Moacir Guimarães 12014 Empreend. Imob.	100%	100%
Quipa Empreendimentos Imob. Ltda	100%	100%
SCP San Lazaro Empreendimento Imobiliário	50%	50%
Vilagio do Sol Empreend. Imob. Ltda.	70%	70%
Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários	100%	100%
Sulamerica 1 Empreendimentos imobiliários SPE	100%	100%
Aguas Lindas Empreendimentos Imobiliários SPE	100%	100%
Residencial Oasis Empreendimentos Imobiliários SPE	100%	100%
Fepasa Empreendimentos Imobiliários	100%	100%



Controlada direta	Participação 2024	2023
SPE Residencial horizonte	100%	100%
SPE Reserva Jaguariuna	100%	100%
SPE Smart Tucuruvi	100%	100%
SPE Vila Romana	100%	100%
SPE Residencial Panorama	100%	100%
Residencial Botanique	100%	100%
SPE Corifeu	100%	100%
SPE Residencial Conquista	100%	100%
SPE Residencial Mosaico	100%	100%
SPE Residencial Singular	100%	100%
SPE Projeto 12 Empreend.	-	70%
SPE Arbo Residence	100%	100%
SPE Harmonia	100%	100%
SPE Origem	100%	100%
SPE Raizes	100%	100%
SPE Vista Park	100%	100%
SPE Residencial Unique	100%	100%
SPE Art Home	100%	100%
SPE Estação Paraiso (a)	100%	-
SPE Urban Sacomã (a)	100%	-
SPE Residencial Link (a)	100%	-
SPE Residencial Brisas (a)	100%	-
SPE Residencial Vanguarda (a)	100%	-
SPE Residencial Quartier (a)	100%	-
SPE Residencial Geraldo (a)	100%	-
SPE Residencial Soul (a)	100%	-
SPE Residencial Absolute (a)	100%	-
SPE Residencial Urban Butantã (a)	100%	-

Controladas em conjunto e coligadas	Participação 2023	2023
SPE Reserva Candeias	40%	40%
SPE Projeto 12 Empreend. (b)	30%	-
SPE Projeto 14 Empreend.	30%	30%
SPE Projeto 15 Empreend.	30%	30%
Waldomiro Frenhani Empreendimentos Imob.	50%	50%

(a) Empresas constituídas durante o exercício de 2024.
(b) Em 2024 a Arbore Engenharia reduziu sua participação na SPE Projeto 12 Empreendimento Imobiliário, deixando de obter o controle da operação. Sendo assim, a partir de maio de 2024 a controladora registrou apenas a equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis são elaboradas no mesmo período de divulgação da controladora e as práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Nas demonstrações contábeis consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores, conforme NBC TG 36(R3) – Demonstrações consolidadas.



3. Práticas contábeis materiais adotadas

Dentre as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações contábeis, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos, descrevemos:

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Empresa, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 3.1.

Demandas judiciais

A Empresa e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Empresa e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações contábeis da Empresa, independentemente do respectivo resultado.

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.



3.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Empresa adotou o CPC 47 – "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

1) Identificação do contrato;
2) Identificação das obrigações de desempenho;
3) Determinação do preço da transação;
4) Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
5) Reconhecimento da receita.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;



- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com a norma contábil NBC TG 23 (R2) – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas a venda ao valor de mercado.

(ii) Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota Explicativa nº 3.1.(i).



(iii) Prestação de serviços e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos períodos.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Empresa, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários.

3.3. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis", e da execução de serviços por administração de obras (denominados "contas a receber por prestação de serviços").

O contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.



As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Perdas Estimadas para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD").

3.4. Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis são demonstrados ao custo aquisição ou de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

A Empresa capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados que sejam utilizados para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

3.5. Terrenos a incorporar

Os terrenos a incorporar estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar (quando há a expectativa de lançamento e a cláusula resolutiva é superada). No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme a norma contábil NBC TG 18 (R2) – Investimento em coligada e controlada.



De acordo com esse método, a participação da Empresa no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.7. Imobilizado

O ativo imobilizado é registrado e demonstrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 12. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é registrado na demonstração do resultado, no exercício em que incorrer.

3.8. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o investimento, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.



3.9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente pelo seu custo de captação. Em seguida são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

3.10. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Empresa. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Empresa registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

3.11. Obrigações com parceiros de empreendimentos

As obrigações com parceiros de empreendimentos são empréstimos liberados por Sociedade em Conta de Participação (SCP), sujeitos a encargos financeiros, reconhecidos *pro rata temporis*.

Os pagamentos das obrigações com parceiros são em espécie e/ou em unidade imobiliária do próprio empreendimento. Contudo, os pagamentos em espécie são feitos somente após a venda e recebimentos das unidades imobiliárias vinculadas aos empréstimos com SCP, definido por meio do contrato de Sociedade em Conta de Participação (SCP).

Os encargos financeiros são reconhecidos na demonstração do resultado pelo regime de competência, bem como durante o processo de provisão da obrigação com parceiro de empreendimento.

3.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.



As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota 3.1(i), são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

3.13. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;
- Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Empresa questiona a inconstitucionalidade de tributos.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos Consultores Jurídicos e Administração da Empresa, inclusive quanto à sua classificação no não circulante.



3.14. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.15. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

(i) Juros prefixados;
(ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e
(iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Empresa para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação.

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "Receitas de incorporação imobiliária", conforme preceitua a orientação OCPC 01 (R1) – Entidades de incorporação imobiliária.

3.16. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.



Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

Categoria/mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas dos AF no modelo de negócios da empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA:

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor;
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "3.1 (i)" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável;
- Contas a receber de clientes por prestação de serviços: Correspondem a valores a receber pela prestação de diversos serviços;
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas e controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.



Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A baixa de um ativo financeiro acontece apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao:

(i) Custo amortizado; ou
(ii) Mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros são classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos e financiamentos, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.



Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Administração da Empresa analisa a necessidade de constituir as perdas esperadas de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo se necessário, os valores serão registrados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos dias, a Administração registra uma perda estimada de crédito de liquidação duvidosa. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, Item 5.5.17 (c).

A Empresa apresenta como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de um ano. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

3.17. Tributação

Tributos e contribuições correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o Imposto de Renda e de 9% para a Contribuição Social. Conforme facultado pela legislação tributária, a Empresa optou pelo regime de lucro presumido, desta forma, base de cálculo do Imposto de Renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da Contribuição Social a razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

As controladas e coligadas da Empresa adotaram a sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de maneira definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para Imposto de Renda e Contribuição Social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme Lei nº 12.844/13.

Tributos e contribuições diferidos

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 15.2.

3.18. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a norma contábil NBC TG (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

4. Normas novas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Empresa, a saber:

a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2 - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;

b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;



d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras.

A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

Atualmente, a Empresa está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Para as alterações da IFRS 19 a Empresa espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Caixa	-	-	26	-
Bancos contas movimento	1.919	7.507	3.452	15.76
Aplicações financeiras **(a)**	4.127	973	4.268	5.695
	6.046	**8.480**	**7.746**	**21.371**

(a) Em 2024 as aplicações financeiras estão representadas substancialmente por FIC Giro Caixa e FIC Mega Caixa, resgatáveis a qualquer momento, cuja remuneração é de 10,43% a.a.(em 2023 a remuneração variava entre 10,14% e 12,77%a.a.), conforme natureza e prazo de cada instrumento.

5.1.



Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Aplicações restritas **(a)**	_	-	4.945	5.083
Fundo de reserva (b)	7.083	-	7.083	-
True Securitizadora (c)	7.507	-	7.507	-
Títulos de capitalização	693	-	693	-
	15.283	**-**	**20.228**	**5.083**
Circulante	14.590	-	19.535	5.083
Não circulante	693	-	693	-

(a) As aplicações restritas são decorrentes dos repasses de crédito associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal.
(b) O fundo de reserva, refere-se há valores retidos pela securitizadora para garantias de obrigações vinculadas ao CRI a serem liquidadas pela Empresa.
(c) São recursos retidos pela securitizadora, são liberados à Empresa, assim que atingidas as obrigações vinculadas aos recebíveis.

6. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber de empreendimentos em construção **(a)**	-	-	82.178	86.559
Contas a receber de empreendimento concluídos	372	363	22.610	11.986
Serviços a receber	8.205	2.024	8.205	2.029
(-) Ajuste a valor presente **(b)**	-		(1.581)	(8.575)
Total	**8.577**	**2.387**	**111.412**	**91.999**
Circulante	8.214	2.024	111.022	89.456
Não Circulante	363	363	390	2.543

(a) Trata-se de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas, estando limitadas às parcelas da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;

(b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é de 7,48% (em 31 de dezembro de 2023 é de 5,66%).

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.



Vencimentos do total das parcelas a receber - 2024:

Descrição	Controladora	Consolidado
A vencer		
em 2026	363	390
Total da carteira	**363**	**390**

7. Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Reembolsos de obras de terceiros	16.472	7.297	16.472	7.297
Diversas	200	200	441	426
Total	**16.672**	**7.497**	**16.913**	**7.723**
Circulante	200	200	441	426
Não circulante	16.472	7.297	16.472	7.297

8. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Terrenos para futuras incorporações	800	-	800	800
Imóveis em construção	-	-	39.907	112.368
Imóveis concluídos	1.066	1.149	3.703	8.012
Demais gastos com incorporações	-	-	760	1.382
Total	**1.866**	**1.149**	**45.170**	**122.562**
Circulante	1.866	1.149	45.170	122.562

Os encargos capitalizados no consolidado referentes aos financiamentos de apoio a produção estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01(R1). Em 2024 foram capitalizados no grupo de estoques juros com financiamento de apoio a produção o montante de R$ 170 (R$ 774 em 2023).

Os encargos capitalizados e apresentados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizaram R$7.083 referentes a encargos do SFH (R$4.084 em 2023), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).

A Administração efetua análises periódicas de custo em relação ao valor líquido de realização nos estoques de imóveis em construção e concluídos, sendo que não foram identificados indícios da necessidade de constituição de perdas sobre os estoques de imóveis concluídos.



9. Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Direitos creditórios (a)	12.298	12.298	12.298	12.298
Outros créditos diversos	390	172	390	4.238
Total	**12.688**	**12.470**	**12.688**	**16.536**
Não circulante	12.688	12.470	12.688	16.536

(a) Em 2018, a Administração registrou crédito tributário no valor de R$ 9.780, referente aos direitos creditórios da ação ordinária objeto do Processo n° 90.00.01943-5, transitado em julgado, objeto da execução da Sentença n° 1999.34.00.019801-0, contra a União Federal, em curso perante a 6ª Vara Federal da Circunscrição Judiciária de Brasília, Seção Judiciária do Distrito Federal, promovida contra o Instituto do Açúcar e do Álcool - IAA, entidade autárquica vinculada à União Federal, créditos esses resultantes de diferenças de tabelamento de preço fixado, ao longo de vários anos, e havidos por meio de Escritura Pública de Rerratificação e de Negócio Jurídico de Cessão e Transferência de Direitos Creditórios, lavrada nas Notas do 1º Tabelionato de Notas de Recife, Estado do Pernambuco, às folhas 198/200v, do livro nº 1.439, em data de 02/07/1998, retificação esta da Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos Creditórios, lavrada nas Notas do 1º Tabelionato de Notas de Recife, Estado do Pernambuco, às folhas 70v/72, do livro nº 1.363, em data de 26/03/1991. Até o presente momento não foram expedidas as requisições de pagamento nos autos do cumprimento de sentença em referência.
Em 31 de dezembro de 2024 o valor atualizado do crédito corresponde é de R$21.314. Contudo, a Administração optou por não corrigir o saldo, pois não há previsão para recebimento do crédito em curto prazo. Por este, motivo o saldo encontra-se classificado no ativo não circulante.

10. Partes relacionadas

10.1. Saldos de transações com partes relacionadas

A Empresa participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de maneira direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.



Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários estão assim apresentados:

Partes relacionadas

	Consolidado	
Ativo circulante	**2024**	**2023**
GGV Consultoria	-	578
Real Real Estate Allocation	-	8
Due Empreendimentos **(a)**	-	18.884
Outros	-	97
Total	**-**	**19.567**

(a) Recursos enviados a título de mútuo a DUE Empreendimentos pela SPE Projeto 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.



	Controladora		Consolidado	
Ativo não circulante	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ilhas da Grecia	629	617	-	-
SCP Elias Moises	-	12	-	12
Moacir Guimarães 12014 Empreend. Imob.	526	502	-	-
San Lazaro Empreend.	1	1	1	-
Bertioga 12005 Empreend. Imob. Ltda.	480	580	-	-
SCS Empreendimentos e Partic.	108	108	108	108
Galdinos Empreendimentos Imobiliários	1.699	1.950	-	-
Residencial Grand club itu	6.678	3.042	-	-
SPE Residencial Art home	22	15	-	-
Residencial Oasis	4.461	5.062	-	-
Incorporação Residencial Panorama	54	41	-	-
Incorporação Residencial Horizonte	3.877	1.224	-	-
CKV Participações Ltda.	2.855	1.864	2.855	1.864
SPE Resindecial Santo Antônio	4.463	1.607	-	-
Tree Neg. e Consultoria	-	628	-	628
SPE Smart Tucuruvi	-	521	-	-
SPE Cicero Moraes	-	13	-	-
SPE Mauro prospero	-	190	-	-
SPE Residencial unique	987	672	-	-
SPE Harmonia	2.271	1.787	-	-
SPE Residencial Origem	167	153	-	-
SPE Residencial (Sulamérica)	210	202	-	-
SPE Residencial Jose Simioni	402	378	-	-
Residencial Ibiuna	145	138	-	-
SPE Residencial Fepasa	155	148	-	-
Residencial Estação Paradiso	31	20	-	20
Residencial Soul	1.217	3	-	3
Residencial Conquista Empreend. Imo. SPE	1.521	754	-	-
Tree Negócios Imob.	391	7	391	7
SPE Corifeu	-	19	-	-
SPE Residencial Arbo Residence	217	201	-	-
SPE Residencial Raizes	82	70	-	-
SPE Residencial Geraldo Miranda	2.464	-	-	-
Residencial Quartier	80	-	-	-
Residencial Brisas Home	19	-	-	-
Residencial Absoluto	21	-	-	-
Projeto 15	4.297	-	4.297	-
Floor Incorporadora	-	-	-	99
Residencial Urban Itaim	1.217	17	-	17
Residencial Urban Sacomã	1.050	-	-	-
Residencial Urban Butantã	60	-	-	-
Residencial Link	1.181	-	-	-
SPE residencial Vista Park	-	674	-	-
HRN Participações	125	-	125	-
Arbore Investimentos	34.581	-	34.581	-
PHD Realizações	1.000	-	1.000	-
-Tree Participações	12	-	12	-
Tree Empreiteira	35.006	21.549	35.006	21.549
Outras partes relacionadas	-	-	92	-
Total	**114.762**	**44.769**	**78.468**	**24.307**



Passivo

Circulante	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Mcp Reality Desenvolvi. Imobiliário Ltda	-	494
Projeto Praia 11	-	64
Projeto Praia 14	-	16.324
Projeto Praia 15	-	6.969
Outros	-	29
Total	**-**	**23.880**

Não Circulante	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Descrição				
Quipa Empreendimentos Imob. Ltda.	203	145	-	-
Joaquim Augusto Sanfins Empree Imob.	351	356	-	-
Világio do Sol	155	165	-	-
Waldomiro Frenhani	580	580	580	580
SPE Residencial Cicero	202	-	-	-
Bandeirantes Empreend. Imobiliarios SPE	159	200	-	-
Arbore Investimentos	-	1.248	-	1.248
Incorporação Jeronimo de Camargo	2.570	2.574	-	-
Residencial Vista Park	4.975	-	-	-
Residencial Mauro Prospero	686	-	-	-
Corifeu de Azevedo	1.931	137	-	-
Aguas Lindas Empreend.	144	369	-	-
Benedito de Almeida Empreend Imob	2.738	5.553	-	-
Tree Consultoria	355	-	355	-
Ambuá Empreend. Imob.	749	611	-	-
Residencial Landscape	10.206	16.309	-	-
SPE Residencial Smart Tucuruvi	1.601	-	-	-
SPE Reserva Jaguariuna	13.527	11.982	-	-
SPE Residencial Villa Romana	5.458	4.575	-	-
SPE Singular Empreendimentos	12.014	9.296	-	-
SPE Botanique Empreendimentos	16.083	6.434	-	-
Residencial Mosaico Empreend. Imo. SPE	18.868	5.177	-	-
Projeto Praia 11	443	443	443	443
Projeto Praia 14	865	865	865	865
Projeto Praia 15	-	1.384	-	1.384
Incorporação Vista Verde	1.450	227	-	-
Gabbai Empreend Imobiliários	-	-	-	302
AJS Holding	-	-	-	1.600
Enrico Andreatini	-	-	-	158
Outras partes relacionadas	-	-	409	55
Total	**96.313**	**68.630**	**2.652**	**6.635**



10.2. Receita por prestação de serviços

	Controladora	
Receita por prestação de serviços (i)	**2024**	**2023**
Residencial Jaguariuna	1.313	626
Residencial Corifeu	262	-
Residencial Conquista	1.175	256
Residencial Botanique	991	76
Residencial Vert (Galdino)	196	-
Residencial Único Poa	-	581
Residencial Smart Tucuruvi	397	-
Residencial Vila Romana	983	1.479
Residencial Landscape	1.076	740
Residencial Singular	1.125	74
Residencial Vista Verde	-	696
Residencial Horizonte	1.431	724
Residencial Grand Club Itu	1.330	1.173
Residencial Terra Alta	158	-
Residencial Oasis	-	724
Residencial Mosaico	1.140	299
	11.577	**7.448**

(i) Referem-se a serviços de construção prestados pela Arbore Engenharia e pela Tree Empreiteira e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção".

10.3. Custo por prestação de serviços

	Controladora	
Custo por prestação de serviços nas SPES (ii)	**2024**	**2023**
Residencial Jaguariuna	1.265	548
Residencial Corifeu	193	-
Residencial Conquista	1.175	210
Residencial Botanique	927	47
Residencial Smart tucuruvi	397	-
Residencial Único Poa	-	578
Residencial Vila Romana	983	1.317
Residencial Landscape	1.076	712
Residencial Singular	1.070	69
Residencial Vista Verde	-	694
Residencial Vert (Galdino)	165	
Residencial Horizonte	1.415	499
Residencial Grand Club Itu	1.223	666
Residencial Terra Alta	143	
Residencial Oasis	-	685
Residencial Mosaico	1.119	230
	11.151	**6.255**

(ii) Referem-se a serviços de construção tomados pelas controladas os quais compõem os custos incorridos dos imóveis e são apropriados ao resultado de acordo com as unidades vendidas, tais custos foram registrados na rubrica "Custos dos imóveis vendidos".

11. Investimentos

11.1. Composição dos investimentos

11.1.1. Controladas diretamente e indiretamente

Em 31 de dezembro de 2024

				Investimento		Equivalência	
Investimentos - controle direto e indireto	Participação	Patrimonio	Resultado	Controlada	Consolidado	Controlada	Consolidado
Ambuá	100%	953	58	953	-	58	-
Bandeirantes	100%	678	1	678	-	1	-
Benedito	100%	702	- 2.156	702	-	- 2.156	-
Ilhas da Grecia	50%	1.638	- 15	819	-	- 8	-
Vista Verde	100%	2.643	887	2.643	-	887	-
Jeronimo	100%	2.497	- 23	2.497	-	- 23	-
Joaquim Augusto	100%	368	99	368	-	99	-
Quipá	100%	242	- 11	242	-	- 11	-
San Lazaro	50%	387	- 2	194	-	- 1	-
Resid. Mosaico	100%	5.456	4.652	5.456	-	4.652	-
SPE Resid Conquista	100%	2.176	2.093	2.176	-	2.093	-
Grand Club Itú	100%	5.801	5.817	5.800	-	5.816	-
Vilagio do Sol	70%	245	- 10	171	-	- 7	-
Aguas Lindas	100%	425	23	425	-	23	-
Reserva Jaguariuna	100%	12.885	8.760	12.885	-	8.760	-
Vila Romana	100%	4.940	702	4.940	-	702	-
SPE Smart Tucuruvi	100%	4.789	3.545	4.789	-	3.545	-
Corifeu	100%	2.130	1.261	2.130	-	1.261	-
Botanique	100%	3.262	3.823	3.262	-	3.823	-
SPE Singular	100%	1.057	1.994	1.057	-	1.994	-
Urban Sacomã	100%	1.451	492	1.451	-	492	-
Residencial Link	100%	222	217	222	-	217	-
SPE Geraldo - Residencial Poema - Suzano	100%	200	195	200	-	195	-
Resid. Horizonte	100%	1.601	3.158	1.601	-	3.158	-
Vista Park	100%	1.686	1.926	1.686	-	1.926	-
Mauro de Prosp	100%	3.174	3.269	3.174	-	3.269	-
Urban Itaim	100%	497	492	497	-	492	-
Residencial Brisas	100%	4	- 1	4	-	- 1	-
Residencial Vanguardo	100%	1	- 4	1	-	- 4	-
Bertioga	100%	- 381	- 6	- 381	-	- 6	-
Cicero I	50%	- 52	- 8	- 26	-	- 4	-
Galdinos	100%	- 298	827	- 298	-	827	-
Harmonia	100%	- 1.019	- 550	- 1.019	-	- 550	-
Origem	100%	- 24	- 7	- 24	-	- 7	-
Ibiuna	50%	- 56	- 8	- 28	-	- 4	-
Moacir Guimaraes	100%	- 68	- 8	- 68	-	- 8	-
Santo Antonio	100%	- 3.797	- 609	- 3.797	-	- 609	-
Resid. Oasis	100%	- 3.549	- 115	- 3.549	-	- 115	-
Residencial Raizes	100%	- 10	- 7	- 10	-	- 7	-
Residencial Jose Simioni	100%	- 263	- 24	- 263	-	- 24	-
Residencial Sulamerica	100%	- 105	- 7	- 105	-	- 7	-
Residencial Fepasa	100%	- 154	- 7	- 154	-	- 7	-
Resid. Panorama	100%	- 48	- 8	- 48	-	- 8	-
Residencial Unique	100%	- 902	- 166	- 902	-	- 166	-
Residencial Arbo Residence	100%	- 111	- 15	- 111	-	- 15	-
Residencial Estação Paraiso	100%	- 9	- 7	- 9	-	- 7	-
Residencial Soul	100%	- 641	- 646	- 641	-	- 646	-
Residencial Giacomo	100%	- 3.457	- 6.794	- 3.457	-	- 6.792	-
Residencial Art Home	100%	- 5	- 7	- 5	-	- 7	-
Residencial Quartier	100%	- 18	- 23	- 18	-	- 23	-
Residencial Urban Butanta	100%	- 1	- 6	- 1	-	- 6	-
Residencial Absoluto	100%	- 22	- 27	- 22	-	- 27	-
Residencial Waldomiro	50%	925	29	463	463	14	14
Projeto 12 - Cais	30%	36.101	- 41.031	10.830	10.830	- 14.761	- 14.761
Projeto 14 - Tropi	30%	26.950	7.858	8.085	8.085	2.358	2.358
Projeto 15 -Nature	30%	42.792	6.729	12.837	12.837	2.019	2.019
SPE Reserva Candeias	40%	- 1.620	-	- 648		-	-

Em 31 de dezembro de 2023

Investimentos	2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo)	Investimento		Equivalência Patrimonial	
				Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Benedito de Almeida Empreend Imob.	99%	2.858	663	2.829	-	656	-
Ambua Empreendimentos Imobiliários SPE	99%	895	414	886	-	410	-
Bandeirantes Empreendimentos Imobiliários	100%	677	641	677	-	641	-
Bertioga 12005 Empreend. Imob. Ltda.	100%	-375	11	-375	-	11	-
Cicero Moraes I Empreend. Imob. SPE	50%	-44	-5	-22	-	- 3	-
Galdinos Empreend. Imobiliário SPE Ltda	50%	-1.125	-782	-563	-	- 391	-
Giacomo Trento Empreendimentos Imobiliar.	100%	3.336	3.248	3.336	-	3.248	-
SPE Grand Club Itú	100%	318	2.568	318	-	2.568	-
Ibuina Empreendimento Imobiliário SPE	50%	-127	-9	-64	-	- 5	-
SPE Ilhas da Grécia	50%	1.654	22	827	-	11	-
José Simioni Empreendimentos Imobiliários	100%	-239	-17	-239	-	- 17	-
Vista Verde Empreendimento Imobiliário	100%	1.756	-2.264	1.756	-	- 2.264	-
Mauro Próspero Empreendimentos Imobiliários	100%	-94	117	-94	-	117	-
Jeronimo de Camargo Empreend. Imob. SPE	100%	2.520	257	2.520	-	257	-
Joaquim Augusto Empreendimento	100%	269	4	269	-	4	-
Moacir Guimarães 12014 Empreend. Imob.	100%	-59	158	-59	-	158	-
Quipa Empreendimentos Imob. Ltda	100%	253	206	253	-	206	-
San Lazaro Empreendimento Imobiliário	50%	389	172	195	-	86	-
Vilagio do Sol Empreend. Imob. Ltda.	70%	255	195	179	-	137	-
Santo Antonio Empreendimento Imob. SPE	100%	-3.187	-1.678	-3.187	-	- 1.678	-
Sulamerica 1 Empreendimentos imobiliários SPE	100%	-97	-7	-97	-	- 7	-
Aguas Lindas Empreendimentos Imobiliários SPE	100%	403	351	403	-	351	-
Residencial Oasis Empreendimentos Imobiliários SPE	100%	-2.982	-2.767	-2.982	-	- 2.767	-
Fepasa Empreendimentos Imobiliários	100%	-146	0	-146	-	-	-
SPE Residencial horizonte	100%	-1.557	-1.475	-1.557	-	- 1.475	-
SPE Reserva Jaguariuna	100%	4.256	5.511	4.256	-	5.511	-
SPE Smart Tucuruvi	100%	1.228	1.326	1.228	-	1.326	-
SPE Residencial Vila Romana	100%	4.247	5.760	4.247	-	5.760	-
SPE Residencial Panorama	100%	-36	-3	-36	-	- 3	-
Projeto 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	70%	77.634	17.150	54.344	-	12.005	-
SPE Corifeu	100%	869	889	869	-	889	-
SPE Residencial Conquista	100%	83	499	83	-	499	-
SPE Residencial Mosaico	100%	804	711	804	-	711	-
SPE Residencial Singular	100%	-936	716	-936	-	716	-
SPE Botanique	100%	-561	69	-561	-	69	-
Arbo Residence	100%	-96	-64	-96	-	- 64	-
Harmonia	100%	-459	-461	-459	-	- 461	-
Origem	100%	-17	-22	-17	-	- 22	-
Raizes	100%	3	0	3	-	-	-
Vista Park	100%	-240	-245	-240	-	- 245	-
Residencial Unique	100%	-740	-267	-740	-	- 267	-
SPE Art Home	100%	1	-4	1	-	- 4	-
Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30%	21.240	20.166	6.372	-	6.050	-
Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30%	36.254	29.194	10.876	-	8.758	-
Waldomiro Frenhani Empreendimentos Imob.	50%	897	138	449	-	69	-



11.2. Movimentação dos investimentos

11.2.1. Investimentos consolidados e não consolidados

Em 31 de dezembro de 2024:

Sociedade	Saldos em 31/12/23	Transferências	Adiantamentos/Subscrição e Redução de capital	Dividendos pagos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/24
Investimentos consolidados						
SPE Ilhas da Grécia	827	-	-	-	8	819
San Lazaro Empreendimento Imobiliário	195	-	-	-	1	194
Joaquim Augusto Empreendimento	269	-	-	-	99	368
Quipa Empreendimentos Imob. Ltda	254	-	-	-	11	243
Vilagio do Sol Empreend. Imob. Ltda.	178	-	-	-	7	171
Vista Verde Empreendimento Imobiliário	1.800	-	-	-	842	2.642
Aguas Lindas Empreendimentos Imobiliários SPE	404	-	-	-	23	427
Bandeirantes Empreendimentos Imobiliários	677	-	-	-	1	678
SPE Grand Club Itú	318	-	-	- 334	5.816	5.800
SPE Reserva Jaguariuna	4.222	-	-	- 98	8.760	12.884
SPE Residencial Vila Romana	4.245	-	-	-	695	4.940
SPE Corifeu	869	-	-	-	1.261	2.130
SPE Smart Tucuruvi	1.228	-	-	-	3.561	4.789
SPE Residencial Conquista	83	-	-	-	2.093	2.176
Jeronimo de Camargo Empreend. Imob. SPE	2.520	-	-	-	23	2.497
Benedito de Almeida Empreend Imob.	2.831	-	-	-	2.129	702
Ambua Empreendimentos Imobiliários SPE	887	-	-	-	67	954
SPE Residencial Mosaico	804	-	-	-	4.652	5.456
Giacomo Trento Empreendimentos Imobiliar.	3.337	-3.3	-	-		-
Projeto 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	54.344	-54.344	-	-		-
SPE Residencial Singular	-	- 936	-	-	1.994	1.058
Residencial Vista Park	-	- 240	-	-	1.926	1.686
SPE Residencial Horizonte		- 1.558	-	-	3.158	1.600
Mauro Próspero Empreendimentos Imobiliários		- 95	-	-	3.269	3.174
SPE Residencial Botanique		- 561	-	-	3.823	3.262
Urban Sacomã	-	-	5	-	1.446	1.451
Residencial Link	-	-	5	-	217	222
Resindecial Poema - Suzano	-	-	5	-	195	200
Residencial Urban Itaim	-	-	5	-	492	497
Residencial Brisas	-	-	5	-	- 1	4
Residencial Vanguarda	-	-	5	-	- 4	1
	-	-		-		-
	-	-		-		-
	80.292	**- 61.071**	**30**	**- 432**	**42.206**	**61.025**

Investimentos não consolidados	Saldos em 31/12/23	Transferências	Adiantamentos/Subscrição e Redução de capital	Dividendos pagos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/24
Waldomiro Frenhani Empreendimentos Imob.	449				13	462
Projeto 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	54.344	- 27.629	-151	- 15.733	10.831
Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	6.373		-	- 645	2.358	8.086
Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	10.876			-57	2.019	12.838
Outros investimentos (a)	-	27.051			-	27.051
	17.698	**81.395**	**-27.629**	**-853**	**-11.343**	**59.268**
Saldo de Investimento	**97.990**					**120.293**

(a) Em 2024 a Arbore Engenharia reduziu sua participação na SPE Projeto 12 Empreendimento Imobiliário para 30%, repassou 40% da participação para a Due Empreendimentos. Contudo, as empresas negociaram que o valor a receber pela Arbore Engenharia seria pago através de participação em projetos a que serão lançados pelo DUE Empreendimentos. A Arbore Engenharia participara em três projetos a serem definidos entre as partes.



Em 31 de dezembro de 2023:

Sociedade	Saldos em 31/12/22	Transferências	Adiantamentos/Subscrição e Redução de capital	Dividendos pagos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/23
Investimentos consolidados						
SPE Ilhas da Grécia	816	-	-	-	11	827
San Lazaro Empreendimento Imobiliário	109	-	-	-	86	195
Joaquim Augusto Empreendimento	265	-	-	-	4	269
Quipa Empreendimentos Imob. Ltda	48	-	-	-	206	254
Vilagio do Sol Empreend. Imob. Ltda.	41	-	-	-	137	178
Vista Verde Empreendimento Imobiliário	4.020	44	-	-	- 2.264	1.800
Aguas Lindas Empreendimentos Imobiliários SPE	53	-	-	-	351	404
Bandeirantes Empreendimentos Imobiliários	36	-	-	-	641	677
SPE Grand Club Itú	-	- 1.595	-	-	1.913	318
SPE Reserva Jaguariuna	-	- 1.289	-	-	5.511	4.222
SPE Residencial Vila Romana	-	- 1.134	-	- 381	5.760	4.245
SPE Corifeu	-	- 20	-	-	889	869
SPE Smart Tucuruvi	-	- 97	-	-	1.325	1.228
SPE Residencial Conquista	-	- 416	-	-	499	83
Jeronimo de Camargo Empreend. Imob. SPE	1.982	-	-	-	538	2.520
Benedito de Almeida Empreend Imob.	2.175	-	-	-	656	2.831
Ambua Empreendimentos Imobiliários SPE	477	-	-	-	410	887
Giacomo Trento Empreendimentos Imobiliar.	89	-	-	-	3.248	3.337
Projeto 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	49.378	-	-	- 7.039	12.005	54.344
SPE Art Home	- 472	472	-	-	-	-
SPE Residencial Mosaico	93	-	-	-	711	804
SPE Residencial Singular	- 1.652	1.652	-	-	-	-
Harmonia	2	- 2	-	-	-	-
Origem	5	- 5	-	-	-	-
Raizes	3	- 3	-	-	-	-
Vista Park	5	- 5	-	-	-	-
	57.473	**- 2.398**	**-**	**- 7.420**	**32.637**	**80.292**
Investimentos não consolidados						
Waldomiro Frenhani Empreendimentos Imob.	485	-	-	- 105	69	449
Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	7.843	-	-	- 7.520	6.050	6.373
Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	10.490	-	-	- 8.257	8.643	10.876
	18.818	**-**	**-**	**- 15.882**	**14.762**	**17.698**
	76.291	**- 2.398**	**-**	**- 23.302**	**47.399**	**97.990**



11.2.2. Perdas de investimentos consolidados

Em 31 de dezembro de 2024:

Sociedade	Saldos em 31/12/2023	Transferências	Adiantamentos/Subscrição e Redução de capital	Dividendos pagos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/24
Bertioga 12005 Empreend. Imob. Ltda.	- 374	-	-	-	7	- 381
Ibuina Empreendimento Imobiliário SPE	- 63	-	-	-	4	- 67
Cicero Moraes I Empreend. Imob. SPE	- 22	-	-	-	4	- 26
Residencial Oasis Empreendimentos Imobiliários SPE	- 3.482	-	-	-	115	- 3.597
Galdinos Empreend. Imobiliário SPE Ltda	- 563	-	-	-	827	264
José Simioni Empreendimentos Imobiliários	- 239	-	-	-	24	- 263
Mauro Próspero Empreendimentos Imobiliários	- 95	95	-	-		-
Sulamerica 1 Empreendimentos imobiliários SPE	- 97	-	-	-	7	- 104
Fepasa Empreendimentos Imobiliários	- 146	-	-	-	7	- 153
SPE Residencial Horizonte	- 1.558	1.558	-	-		-
SPE Residencial Panorama	- 41	-	-	-	8	- 49
SPE Botanique	- 561	561	-	-		-
Moacir Guimarães 12014 Empreend. Imob.	- 59	-	-	-	8	- 67
Santo Antonio Empreendimento Imob. SPE	- 3.142	-	-	-	609	- 3.751
SPE Art Home	- 476	-	-	-	7	- 483
SPE Residencial Conquista	499	- 499	-	-	-	-
SPE Residencial Singular	- 936	936	-	-		-
Harmonia	- 459	-	-	-	550	- 1.009
Origem	- 17	-	-	-	7	- 24
Raizes	- 3	-	-	-	7	- 10
Vista Park	- 240	240	-	-		-
Residencial Unique	- 263	-	-	-	166	- 429
Arbo Residence	- 96	-	-	-	15	- 111
Residencial Soul	-	-	-	-	646	- 646
Residencial Absoluto	-	-	-	-	27	- 27
Residencial Urban Butanta	-	-	-	-	6	- 6
Residencial Brisas	-	-	-	-	1	- 1
Residencial Quartier	-	-	-	-	23	- 23
Residencial Vanguarda	-	-	-	-	4	- 4
Giacomo Trento Empreendimentos Imobiliar.	-	3.337	-	-535	- 6.774	- 3.972
	-12.433	**6.228**	**-**	**-535**	**-8.199**	**-14.939**

	Saldos em 31/12/23	Transferências	Adiantamentos/Subscrição e Redução de capital	Dividendos pagos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/24
Perdas de Investimentos não consolidados						
SPE Reserva Candeias	-648					- 648
	-13.081	**6.228**	**-**	**-535**	**-8.199**	**-15.587**

Em 31 de dezembro de 2023:

Sociedade	Saldos em 31/12/2022	Transferências	Adiantamentos/Subscrição e Redução de capital	Dividendos pagos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/2023
Bertioga 12005 Empreend. Imob. Ltda.	- 385				11	- 374
Ibuina Empreendimento Imobiliário SPE	- 59				- 4	- 63
Cicero Moraes I Empreend. Imob. SPE	- 20				- 2	- 22
Residencial Oasis Empreendimentos Imobiliários SPE	- 214			-501	- 2.767	- 3.482
Galdinos Empreend. Imobiliário SPE Ltda	- 172				- 391	- 563
SPE Grand Club Itú	- 1.595	1.595			-	-
José Simioni Empreendimentos Imobiliários	- 222				- 17	- 239
Mauro Próspero Empreendimentos Imobiliários	- 212				117	- 95
Sulamerica 1 Empreendimentos imobiliários SPE	- 90				- 7	- 97
SPE Reserva Jaguariuna	- 1.289	1.289			-	-
SPE Residencial Vila Romana	- 1.134	1.134		-	-	-
Fepasa Empreendimentos Imobiliários	- 146				-	- 146
SPE Residencial Horizonte	- 83				- 1.475	- 1.558
SPE Residencial Panorama	- 34				- 7	- 41
SPE Corifeu	- 20	20			-	-
SPE Botanique	- 630				69	- 561
SPE Smart Tucuruvi	- 97	97			-	-
Moacir Guimarães 12014 Empreend. Imob.	- 217				158	- 59
Santo Antonio Empreendimento Imob. SPE	- 1.464				- 1.678	- 3.142
SPE Residencial Conquista	- 416	416			499	499
SPE Art Home		- 472			- 4	- 476
SPE Residencial Singular		- 1.652			716	- 936
Harmonia		2			- 461	- 459
Origem		5			- 22	- 17
Raizes		3			- 6	- 3
Vista Park		5			- 245	- 240
Residencial Unique	4				- 267	- 263
Arbo Residence	- 32				- 64	- 96
	-8.527	**2.442**	**-**	**-501**	**- 5.847**	**- 12.433**
Investimentos não consolidados						
SPE Reserva Candeias	-648					- 648
	-9.175	**2.442**	**0**	**-501**	**- 5.847**	**- 13.081**



11.3. Informações financeiras sumarizadas

11.3.1. Informações financeiras sumarizadas em 31 de dezembro de 2024

Investimentos - controle direto e indireto	Participação	Ativo	Exigibilidades	Patrimonio	Resultado
Ambuá	100%	957	3	953	58
Bandeirantes	100%	662	- 16	678	1
Benedito	100%	3.777	3.075	702	- 2.156
Ilhas da Grecia	50%	3.124	1.485	1.638	- 15
Vista Verde	100%	2.672	29	2.643	887
Jeronimo	100%	2.576	79	2.497	- 23
Joaquim Augusto	100%	375	7	368	99
Quipá	100%	248	6	242	- 11
San Lazaro	50%	404	17	387	- 2
Resid. Mosaico	100%	20.237	14.781	5.456	4.652
SPE Resid Conquista	100%	7.987	5.811	2.176	2.093
Grand Club Itú	100%	22.027	16.226	5.801	5.817
Vilagio do Sol	70%	256	11	245	- 10
Aguas Lindas	100%	429	3	425	23
Reserva Jaguariuna	100%	23.678	10.793	12.885	8.760
Vila Romana	100%	13.295	8.355	4.940	702
SPE Smart Tucuruvi	100%	8.491	3.702	4.789	3.545
Corifeu	100%	7.645	5.515	2.130	1.261
Botanique	100%	24.476	21.214	3.262	3.823
SPE Singular	100%	13.651	12.593	1.057	1.994
Urban Sacomã	100%	8.632	7.182	1.451	492
Residencial Link	100%	4.908	4.686	222	217
SPE Geraldo - Resindecial Poema - Suzano	100%	7.246	7.046	200	195
Resid. Horizonte	100%	10.897	9.296	1.601	3.158
Vista Park	100%	6.311	4.626	1.686	1.926
Mauro de Prosp	100%	7.685	4.511	3.174	3.269
Urban Itaim	100%	5.391	4.893	497	492
Residencial Brisas	100%	23	20	4	- 1
Residencial Vanguardo	100%	12	11	1	- 4
Bertioga	100%	97	479	- 381	- 6
Cicero I	50%	479	531	- 52	- 8
Galdinos	100%	8.325	8.623	- 298	827
Harmonia	100%	9.017	10.036	- 1.019	- 550
Origem	100%	143	167	- 24	- 7



Ibiuna	50%	143	199	-	56	- 8
Moacir Guimaraes	100%	558	626	-	68	- 8
Santo Antonio	100%	2.430	6.227	-	3.797	- 609
Resid. Oasis	100%	3.312	6.861	-	3.549	- 115
Residencial Raizes	100%	74	84	-	10	- 7
Residencial Jose Simioni	100%	139	402	-	263	- 24
Residencial Sulamerica	100%	105	210	-	105	- 7
Residencial Fepasa	100%	1	155	-	154	- 7
Resid. Panorama	100%	5	54	-	48	- 8
Residencial Unique	100%	2.747	3.649	-	902	- 166
Residencial Arbo Residence	100%	106	217	-	111	- 15
Residencial Estação Paraiso	100%	22	31	-	9	- 7
Residencial Soul	100%	4.756	5.397	-	641	- 646
Residencial Giacomo	100%	12.453	15.911	-	3.457	- 6.794
Residencial Art Home	100%	17	22	-	5	- 7
Residencial Quartier	100%	83	101	-	18	- 23
Residencial Urban Butanta	100%	61	62	-	1	- 6
Residencial Absoluto	100%	683	706	-	22	- 27
Residencial Waldomiro	50%	931	6		925	29
Projeto 12 - Cais	30%	124.193	88.092		36.101	- 41.031
Projeto 14 - Tropi	30%	130.670	103.720		26.950	7.858
Projeto 15 -Nature	30%	100.425	57.634		42.792	6.729
Reserva Candeias	40%					



11.3.2. Informações financeiras sumarizadas em 31 de dezembro de 2023

	31/12/2023				
Investimentos - controle direto e indireto	Participação	Ativo	Exigibilidades	Patrimônio líquido	Resultado líquido do exercício
Benedito de Almeida Empreend Imob.	100%	9.358	6.500	2.858	663
Ambua Empreendimentos Imobiliários SPE	100%	899	4	895	414
Bandeirantes Empreendimentos Imobiliários	100%	702	25	677	641
Bertioga 12005 Empreend. Imob. Ltda.	100%	208	583	(375)	11
Cicero Moraes I Empreend. Imob. SPE	50%	1.077	1.121	(44)	- 5
Galdinos Empreend. Imobiliário SPE Ltda	50%	4.763	5.888	(1.125)	- 782
Giacomo Trento Empreendimentos Imobiliar.	100%	19.943	16.607	3.336	3.248
SPE Grand Club Itú	100%	14.121	13.803	318	2.568
Ibuina Empreendimento Imobiliário SPE	50%	65	192	(127)	- 9
SPE Ilhas da Grécia	50%	3.124	1.470	1.654	22
José Simioni Empreendimentos Imobiliários	100%	139	378	(239)	- 17
Vista Verde Empreendimento Imobiliário	100%	2.364	608	1.756	- 2.264
Mauro Próspero Empreendimentos Imobiliários	100%	5.730	5.824	(94)	117
Jeronimo de Camargo Empreend. Imob. SPE	100%	2.597	77	2.520	538
Joaquim Augusto Empreendimento	100%	384	115	269	4
Moacir Guimarães 12014 Empreend. Imob.	100%	517	576	(59)	158
Quipa Empreendimentos Imob. Ltda	100%	259	6	253	206
San Lazaro Empreendimento Imobiliário	50%	406	17	389	172
Vilagio do Sol Empreend. Imob. Ltda.	70%	266	11	255	195
Santo Antonio Empreendimento Imob. SPE	100%	3.921	7.108	(3.187)	- 1.678
Sulamerica 1 Empreendimentos imobiliários SPE	100%	105	202	(97)	- 7
Aguas Lindas Empreendimentos Imobiliários SPE	100%	650	247	403	351
Residencial Oasis Empreendimentos Imobiliários SPE	100%	8.031	11.013	(2.982)	- 2.767
Fepasa Empreendimentos Imobiliários	100%	1	147	(146)	-
SPE Residencial horizonte	100%	7.389	8.946	(1.557)	- 1.475
SPE Reserva Jaguariuna	100%	14.601	10.345	4.256	5.511
SPE Smart Tucuruvi	100%	5.698	4.470	1.228	1.326
SPE Residencial Vila Romana	100%	19.292	15.045	4.247	5.760
SPE Residencial Panorama	100%	-	36	(36)	- 3
Projeto 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	70%	148.354	70.720	77.634	17.150
SPE Corifeu	100%	4.452	3.583	869	889
SPE Residencial Conquista	100%	5.133	5.050	83	499
SPE Residencial Mosaico	100%	7.484	6.680	804	711
SPE Residencial Singular	100%	10.331	11.267	(936)	716
SPE Botanique	100%	10.351	10.912	(561)	69
Arbo Residence	100%	105	201	(96)	- 64
Harmonia	100%	7.867	8.326	(459)	- 461
Origem	100%	136	153	(17)	- 22



	31/12/2023				
Investimentos - controle direto e indireto	Participação	Ativo	Exigibilidades	Patrimônio líquido	Resultado líquido do exercício
Raizes	100%	33	30	3	-
Vista Park	100%	481	721	(240)	- 245
Residencial Unique	100%	2.220	2.960	(740)	- 267
SPE Art Home	100%	16	15	1	- 4
Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30%	71.158	49.918	21.240	20.166
Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	30%	85.441	49.187	36.254	29.194
Waldomiro Frenhani Empreendimentos Imob.	50%	904	7	897	138





12. Imobilizado

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação (%)	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Veículos	20	5.486	4.747	5.486	4.747
Máquinas e equipamentos	10	4.645	4.645	4.645	4.645
Móveis e utensílios	10	202	177	202	177
Computadores e periféricos	20	990	775	990	775
Consórcios veículos	-	1.280	1.184	2.963	2.650
Estande de vendas	-	-	-	1.593	-
Outros	10	-	26	-	-
Subtotal		**12.603**	**11.554**	**15.879**	**12.994**
(-) Depreciação acumulada		(7.871)	(6.951)	(7.871)	(6.951)
Total do imobilizado líquido		**4.732**	**4.603**	**8.008**	**6.043**

O ativo imobilizado modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2024, conforme segue:

Controladora	Saldos em 12/2023	Adições	Baixas	Transferências	Saldos em 12/2024
Veículos	4.747	739		-	5.486
Máquinas e equipamentos	4.645	-	-	-	4.645
Móveis e utensílios	177	25	-	-	202
Computadores e periféricos	775	215	-	-	990
Consórcios (veículos e imóveis)	1.210	71	-	-	1.281
Subtotal	**11.554**	**1.050**	**-**	**-**	**12.604**
(-) Depreciação acumulada	(6.951)	(920)		-	(7.871)
Imobilizado líquido	**4.603**	**130**	**-**	**-**	**4.733**

Controladora	Saldos em 12/2022	Adições	Baixas	Transferências	Saldos em 12/2023
Veículos	4.775	1.118	(1.146)	-	4.747
Máquinas e equipamentos	3.475	1.170	-	-	4.645
Móveis e utensílios	177	-	-	-	177
Computadores e periféricos	644	131	-	-	775
Outros	26	-	-	-	26
Consórcios veículos	-	1.184	-	-	1.184
Subtotal	**9.097**	**3.603**	**(1.146)**	**-**	**11.554**
(-) Depreciação acumulada	(6.298)	(801)	148	-	(6.951)
Imobilizado líquido	**2.799**	**2.802**	**(998)**	**-**	**4.603**



Consolidado	Saldos em 12/2023	Adições	Baixas	Transferências	Saldos em 12/2024
Veículos	4.747	739		-	5.486
Máquinas e equipamentos	4.645	-	-	-	4.645
Móveis e utensílios	177	25	-	-	202
Computadores e periféricos	775	215	-	-	990
Estande de vendas	-	1.593	-	-	1.593
Consórcios (veículos e imóveis)	2.662	301	-	-	2.963
Subtotal	**13.006**	**2.873**	**-**	**-**	**15.879**
(-) Depreciação acumulada	(6.951)	(920)	-	-	(7.871)
Imobilizado líquido	**6.055**	**1.953**	**-**	**-**	**8.008**

Consolidado	Saldos em 12/2022	Adições	Baixas	Transferências	Saldos em 12/2023
Veículos	4.817	1.118	(1.157)	(31)	4.747
Máquinas e equipamentos	3.475	1.170	-	-	4.645
Móveis e utensílios	177	-	(1)	-	176
Computadores e periféricos	644	131	-	-	775
Outros	544	2.076	-	31	2.651
Subtotal	**9.657**	**4.495**	**(1.158)**	**-**	**12.994**
(-) Depreciação acumulada	(6.310)	(801)	160	-	(6.951)
Imobilizado líquido	**3.347**	**3.694**	**(998)**	**-**	**6.043**

13. Empréstimos e financiamentos

13.1. Empréstimos e financiamentos de veículos e máquinas

	Controladora		Consolidado	
Descrição	2024	2023	2024	2023
Financiamentos de veículos, máquinas e equipamentos **(a)**	1.063	1.297	1.063	1.297
Empréstimos para capital de giro **(b)**	9.673	11.217	9.673	11.217
Total	**10.736**	**12.514**	**10.736**	**12.514**
Circulante	4.858	7.488	4.858	7.488
Não circulante	5.878	5.026	5.878	5.026

(a) Correspondem a financiamento de veículos, máquinas e equipamentos dos quais as garantias os próprios bens, com taxa de juros entre 14,93% a 17,46%a.a. em 31 de dezembro de 2024 (14,93% a 20,84%a.a. em 31 de dezembro de 2023).

(b) Correspondem a empréstimos de capital de giro, sujeitos à variação da 100% CDI CETIP, acrescido de taxa de juros de 4,78% a 19,86% a.a. em 31 de dezembro de 2024. (11,31% a 31,77% a.a. em 31 de dezembro de 2023). Estes empréstimos estão garantidos por hipotecas de imóveis da controladora.



A composição da parcela do não circulante, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Descrição	Consolidado 31/12/2023
2026	5.878
Total	**5.878**

13.2. Financiamentos de obra PJ apoio a produção

Descrição	Consolidado 2024	2023
Financiamentos para construção **(a)**	88.844	98.904
Total	**88.844**	**98.904**
Circulante	85.291	95.369
Não circulante	3.553	3.535

(a) Correspondem a financiamentos para construção de imóveis, sujeitos a atualização por meio dos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas ao FGTS, acrescido de taxa de juros de 8% a.a. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis.

13.3. Notas comerciais a pagar

Descrição	Consolidado 2024	2023
Notas comerciais a pagar	65.322	-
Custo de captação (a)	**(2.724)**	**-**
Total	**62.598**	**-**
Circulante	-	-
Não circulante	62.598	-

(a) São custos e encargos financeiros incidentes na captação de recursos da emissão das notas comerciais escriturais. Os custos e encargos são apropriados ao resultado com base no prazo de vigência de emissão.

Mapa de movimentação das notas comerciais

Notas Comerciais	
Saldo em 31/12/2023	**-**
Liberações	65.322
Juros apropriados no resultado	7.541
(-) juros pagos	(7.541)
Saldo final - em 31/12/2024	**65.322**
Custo de Captação - Notas Comerciais	
Saldo em 31/12/2023	
Custo de Captação	(3.198)
Custo captação apropriados no resultado	474
Saldo final - em 31/12/2024	**(2.724)**



Captação

Em 18 de março de 2024 a Empresa fez a 1ª emissão de notas comerciais escriturais, em serie única, no valor total de R$ 65 milhões.

Liberações

Serão emitidas 65.000 (sessenta e cinco mil) notas comerciais, cada uma com valor unitário de R$ 1 (mil reais) na data de emissão, perfazendo o valor de R$ 65.000 (sessenta milhões de reais).

Prazos de pagamentos:

- As notas comerciais possuem vencimento em 20 de março de 2029.

Cláusulas de restrição "covenants"

Os saldos de notas comerciais possuem cláusulas restritivas para cumprimento de determinados indicadores financeiros ("covenants"), onde a dívida com o agente fiduciário poderá ser considerada antecipadamente vencida caso a Empresa descumpra alguns dos itens previstos na cláusula n°5, do termo de emissão do Instrumento particular de 1ª emissão de notas comerciais escriturais, que são divididos em eventos de vencimentos antecipados.

As cláusulas restritivas serão aplicáveis a partir do exercício social de 2024 e estão relacionadas a indicadores financeiros de dívida líquida ajustada e patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2024, a Empresa estava adimplente com relação a obrigação contratual do índice financeiro de dívida líquida.

A composição da parcela do não circulante está demonstrada a seguir:

Descrição	Controladora/Consolidado 31/12/2024
Vencimento – 2029	62.598
Total	**62.598**



14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Provisões	1.689	1.595	1.689	1.595
Salários e encargos	407	384	407	402
Retenções	63	-	652	397
RET	-	-	616	640
COFINS	175	194	175	194
PIS	18	41	18	41
ISS	27	118	27	349
Outros	227	-	284	315
	2.606	**2.332**	**3.868**	**3.933**

15. Imposto de Renda e Contribuição Social (corrente e diferido)

O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79, da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota 3.2.

15.3. Reconciliação do Imposto de Renda e da Contribuição Social

A reconciliação dos montantes de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	**26.892**	**27.948**	**31.418**	**36.370**
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Expectativa de Imposto de Renda e Contribuição Social	(9.143)	(9.502)	(10.682)	(12.366)
Efeito do imposto sobre:				
Resultado de equivalência	7.706	14.179	3.857	5.015
Diferenças temporárias	1.438	(4.677)	-	-
Diferença de tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	2.260	3.843
(=) Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado				
Corrente	-	-	(2.868)	(3.173)
Diferido	-	-	(1.697)	(335)
	-	**-**	**(4.565)**	**(3.508)**



15.4. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Passivo

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
PIS/COFINS	155	-	2.277	270
IRPJ	2.704	2.704	3.991	6.495
CSLL	974	974	1.648	1.094
Total	**3.833**	**3.678**	**7.916**	**7.859**
Circulante	-	-	3.973	3.954
Não circulante	3.833	3.678	3.943	3.905

15.5. Composição do IRPJ e da CSLL, correntes e diferidos (no resultado)

Corrente

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
IRPJ	-	-	(1.878)	(2.074)
CSLL	-	-	(990)	(1.099)
Total	**-**	**-**	**(2.868)**	**(3.173)**

Diferido

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
IRPJ	-	-	(1.114)	(220)
CSLL	-	-	(583)	(115)
Total	**-**	**-**	**(1.697)**	**(335)**

16. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.1, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Empresa realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota Explicativa nº 3.1:



	Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	2.445	17.218
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	29.252	32.521
Total	**31.697**	**49.739**
Circulante	19.893	37.423
Não Circulante	11.804	12.316

17. Obrigações com parceiros em empreendimentos

Representam as obrigações com parceiros em empreendimentos são liberações de recursos por meio de sociedade por conta de participação "SCP", sujeitos a encargos financeiros, reconhecidos pro rata temporis, conforme seguem:

	Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**
Circulante	2.614	3.192
Não circulante	1.409	229
Total	**4.023**	**3.421**

Os pagamentos das obrigações com parceiros são em espécie e/ou em unidade imobiliária do próprio empreendimento. Contudo, os pagamentos em espécie são feitos somente após a venda e recebimentos das unidades imobiliárias vinculadas aos empréstimos com os investidores por sociedade por conta de participação, definido por meio do contrato.

18. Obrigações com obras de terceiros

Representam envios de recursos de terceiros para construção de empreendimentos, para os quais os contratos são classificados como Preço Máximo Garantido (PMG), em que a Arbore Engenharia é a responsável pela construção e administração dos recursos:

	Controladora/Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**
Circulante	9.624	11.199
Não circulante	-	-
Total	9.624	**11.199**



19. Parcelamentos tributários

Representam tributos federais que estão sendo parcelados, conforme seguem:

	Controladora/Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**
Parcelamentos federais		
REFIS da Copa **(a)**	3.169	3.609
Total	**3.169**	**3.609**
Circulante	631	610
Não Circulante	2.538	2.999

(a) Junto à Receita Federal do Brasil foram firmados parcelamentos tributários os quais são decorrentes de PIS, COFINS, IRPJ, CSLL, INSS e CSRF, os saldos foram parcelados em 180 vezes com incidência de atualização pela Taxa SELIC. Em 31 de dezembro de 2024 a Empresa estava adimplente com os parcelamentos.

20. Provisões

20.1. Provisão para demandas judiciais

A Administração, com base em informações dos seus Assessores Jurídicos que acompanham as demandas judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso. O resumo dos valores provisionados é apresentado a seguir:

	Controladora/Consolidado
Natureza	**2024**
Trabalhistas	1.171
	1.171

A seguir demonstramos a movimentação das provisões ocorrida no exercício de 2024:

	Controladora /Consolidado		
Movimentação das provisões	**Trabalhistas**	**Cíveis**	**Total**
Saldos em 31 dezembro de 2023	**164**	**-**	**164**
(+) Complemento das demandas judiciais	1.007	-	**1.007**
(-) Reversão das demandas judiciais	-	-	**-**
Saldos em 31 dezembro de 2024	**1.171**	**-**	**1.171**

Causas classificadas como de perda provável

A principal composição das causas em 31 de dezembro de 2024 é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:



- **Cíveis**: ações relativas a pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas;
- **Trabalhistas**: ações trabalhistas solicitando pagamentos de verbas rescisórias de funcionários de empreiteiros que prestaram serviços nas obras da Empresa e eventualmente de ex-funcionários da Empresa.

Outros processos em andamento (classificação de perda "Possível"), não provisionadas no balanço

A Empresa e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda é considerado pela Administração, e corroborado pelos Advogados Externos responsáveis pela condução dos processos, como possível, e para os quais nenhuma provisão foi reconhecida. Esses valores são avaliados e atualizados em uma periodicidade, nunca inferior a um ano, como segue:

Controladora / Consolidado	
Natureza	**2024**
Trabalhistas	3.243
Cíveis	5.518
	8.761

20.2. Provisão para garantia

A Empresa presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza.

A Administração tem como política classificar a provisão para garantia entre circulante e não circulante utilizando o seguinte procedimento. Após a liberação do Habite-se, o departamento técnico faz uma análise para mensurar o período que a provisão para garantia será consumida, com base, nesse critério classificamos os valores de circulante e não circulante.

Empreendimentos em construção os saldos de provisão para garantia são classificados no passivo não circulante tendo em vista que os mesmos serão consumidos somente depois da conclusão da obra.

O montante provisionado em 31 de dezembro de 2024 entre passivo circulante e não circulante é de R$ 2.725 (R$4.668 em 31 de dezembro de 2023).



21. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.1 (i), o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações contábeis:

	Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Empreendimentos em Construção		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a)Receitas de vendas contratadas	702.233	497.691
(b) Receitas de vendas apropriadas	399.017	239.693
(-) Distratos - receitas estornadas	(1.211)	(931)
Total	**397.806**	**238.762**
(ii) Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	**304.427**	**258.929**
(iii) Receitas indenização por distratos	726	801
(iv) Provisão para Distratos (Passivo)		
Receita indenização por distratos	(726)	(801)
Total	**-**	**-**
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em Construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos)	466.874	365.205
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorrido	(281.651)	(195.661)
(-) encargos financeiros apropriados	(5.975)	(4.084)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	**(287.627)**	**(199.745)**
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargo financeiro)	**185.223**	**169.544**
(%) Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	39%	54%
Custo a apropriar de estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	**86.761**	**193.952**
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorrido	(24.734)	(54.425)
(-) Encargos apropriados	(170)	(774)
Total	**(24.904)**	**(55.199)**
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros)	**62.027**	**139.527**

(*) As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita referem-se a clientes que não possuem a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprado.



A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

22. Capital Social

O capital social em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é de R$ 3.800 e está representado por 3.800.000 quotas com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, o qual é distribuído entre os quotistas da seguinte forma:

Empresa	Quotas	Valor (em R$)	Porcentagem
Arbore Investimentos Participações Ltda.	3.799.998	3.799.998	99,99994%
César Ferreira da Silveira	1	1,00	0,00003%
Karina Roenick Freitas	1	1,00	0,00003%
Total	**3.800.000**	**3.800.000,00**	**100,00%**

22.1. Adiantamento para futuro aumento de capital

No decorrer do exercício de 2024, os sócios efetuaram adiantamentos para futuro aumento de capital, no montante de R$ 13.985, que serão realizados ao longo do ano de 2025.

22.2. Distribuição de lucros

O lucro líquido anualmente obtido será aplicado de acordo com a determinação dos sócios representando a maioria do capital social, sendo distribuído na proporção de suas respectivas participações no Capital Social.

Em 31 de dezembro de 2024 foram distribuídos R$ 9.769 (R$ 7.993 em 31 de dezembro de 2023).



23. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Receita operacional bruta	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Com venda de imóveis	4.381	-	281.829	218.245
Com prestação de serviços	64.515	31.132	64.515	31.132
Com locações	33	205	34	205
(+/-) Ajuste a valor presente	-	-	(971)	2.294
(-) Provisão para distratos	-	-	(1.211)	(931)
(-) Impostos incidentes	(2.765)	(1.283)	(7.042)	(5.073)
Receita operacional líquida	**66.164**	**30.054**	**337.154**	**245.872**

24. Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Custos dos serviços prestados	(35.080)	(8.631)	(35.080)	(8.631)
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(200.388)	(163.468)
Encargos financeiros sobre financiamentos	-	-	(7.083)	(4.084)
Provisão para garantia	-	-	(480)	(415)
Total dos custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	**(35.080)**	**(8.631)**	**(243.031)**	**(176.598)**

25. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Pessoal, benefícios, provisões e encargos	(10.227)	(10.948)	(13.267)	(10.948)
Serviços prestados	(7.631)	(8.169)	(12.259)	(10.116)
Aluguéis e condomínios	(946)	(1.013)	(1.326)	(1.094)
Veículos	(1.680)	(1.798)	(2.210)	(1.824)
Tributária	(518)	(555)	(2.832)	(2.337)
Despesas gerais	(1.843)	(1.974)	(1.874)	(1.546)
Total das despesas administrativas	**(22.845)**	**(24.457)**	**(33.768)**	**(27.865)**

26. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Propaganda e publicidade	(646)	(424)	(6.494)	(4.740)
Comissões sobre vendas	-	-	(5.529)	(3.953)
Stand de vendas	-	-	(2.476)	(3.084)
Cartórios e escrituras de unidades vendidas	(1)	-	(65)	(85)
Total das despesas comerciais	**(647)**	**(424)**	**(14.564)**	**(11.862)**



27. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Distribuição desproporcional (a)	(3.099)	(8.903)	(3.099)	(8.903)
Reversão (Complemento) demandas judiciais, liquidas	(1.007)	404	(1.007)	404
Reversões - obrigações com terceiros	12.127	-	12.147	-
Reversão provisão garantia	-	-	2.423	2.656
Outras receitas (despesas) operacionais	(22)	353	(22)	519
Total das outras receitas (despesas) operacionais	**7.999**	**(8.146)**	**10.442**	**(5.324)**

(a) Os valores referem-se distribuição de maneira desproporcional aos investidores em sociedade por conta de participação.

28. Despesas e receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
Despesas financeiras	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Encargos financeiros	-	(396)	(1.334)	(684)
Juros sobre notas comerciais	(7.541)	-	(7.541)	-
Custo de captação das notas comerciais	(474)	-	(474)	-
Juros financeiros	(2.553	(1.565)	(2.594)	(1.707)
Despesas bancárias	(340)	(94)	(929)	(779)
Outras despesas	(154)	-	(324)	(308)
Total das despesas financeiras	**(11.062)**	**(2.055)**	**(13.196)**	**(3.478)**

	Controladora		Consolidado	
Receitas financeiras	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Rendimentos com aplicações financeiras	619	704	644	1.676
Outras receitas				
Total das receitas financeiras	**619**	**704**	**644**	**1.676**

29. Instrumentos financeiros

29.1. Gestão de risco de capital

A Empresa e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.



Categorias dos principais instrumentos financeiros:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	2024	2023	2024	2023
Ativos financeiros				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	6.046	8.480	7.746	26.454
Títulos e valores mobiliários	15.283	-	20.228	5.083
Contas a receber de clientes	8.577	2.387	111.412	91.999
Contas a receber com partes relacionadas	114.762	44.769	78.476	43.874
Outros Contas a Receber	16.642	7.497	16.913	7.723
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos de veículos	10.736	12.514	10.736	12.514
Financiamentos de obra PJ apoio a produção	-	-	88.844	98.904
Debêntures a pagar	62.598	-	62.598	-
Fornecedores	1.650	630	12.780	12.677
Obrigações com parceiros de empreendimentos	-	-	4.023	3.421
Obrigações com obras de terceiros	9.624	11.199	9.624	11.199
Contas a pagar com partes relacionadas	96.313	68.630	3.146	30.515
Adiantamentos de clientes			31.697	49.739
Contas a pagar	-	2	921	650

a. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Empresa monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Empresa a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

b. Gestão de risco de mercado

A Empresa dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças nos planos governamentais, oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Empresa são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.



Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.

O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Empresa, bem como à sua localização.

Riscos de escassez de crédito nos planos de incentivos governamentais de programas sociais de Habitação, como programa Minha casa, minha vida.

As margens de lucro da Empresa podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

As oportunidades de incorporação podem diminuir.

A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Empresa tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.



Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.

A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

c. Exposição a riscos cambiais

A Empresa e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

d. Exposição a riscos de taxas de juros

A seguir a Empresa apresenta os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais está exposta no final do exercício. As variáveis de riscos relevantes para a Empresa no exercício, levando em consideração o período projetado.
Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros.

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

Em 31 de dezembro de 2024

			Controladora					Consolidado				
	Indicador	Taxa	Cenário I Provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%	Cenário II -25%	Cenário III -50%	Cenário I Provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%	Cenário II -25%	Cenário III -50%
Ativos financeiros												
Caixa e equivalentes de caixa	Média rentab.	10,43%	6.046	6.204	6.519	5.888	5.731	7.746	7.948	8.150	7.544	7.342
Contas a receber de clientes	INCC	6,54%	8577	8.717	8.857	8.437	8.297	111.412	113.234	115.055	109.590	107.769
Outras contas a receber	IGP-M	6,54%	200	203	207	197	193	441	448	455	434	427
Passivos financeiros												
Empréstimos e financiamentos de veículos	NE 13.1	17,46%	10.736	11.205	11.673	10.267	9.799	10.736	11.205	11.673	10.267	9.799
Financiamentos de obra PJ apoio a produção	NE 13.2	8,00%	-	-	-	-	-	88.844	90.621	92.398	87.067	85.290
Notas comerciais a pagar	NE 13.3	5,60%	62.598	63.474	64.351	61.722	60.845	62.598	63.474	64.351	61.722	60.845
Fornecedores	IPCA	4,83%	1.650	1670	1690	1630	1610	12.780	12.934	13.089	12.626	12.471
Obrigações com parceiros de empreendimentos	IGP-M	6,54%	-	-	-	-	-	4.023	4.089	4.155	3.957	3.891
Obrigações com obras de terceiros	IGP-M	6,54%	9.624	9.781	9.939	9.467	9.309	9.624	9.781	9.939	9.467	9.309
Adiantamentos de clientes	INCC	6,54%	-	-	-	-	-	31.697	32.215	32.733	31.179	30.661
Contas a pagar	IGP-M	6,54%	-	-	-	-	-	1.415	1.438	1.461	1.392	1.369



Em 31 de dezembro de 2023

			Controladora					Consolidado				
	Indicador	Taxa	Cenário I Provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativos financeiros												
Caixa e equivalentes de caixa	Média rentab.	11,46%	8.480	8.723	9.209	8.237	7.994	26.454	27.212	27.970	25.696	24.938
Contas a receber de clientes	INCC	3,49%	2387	2.408	2.429	2.366	2.345	91.999	92.802	93.604	91.196	90.394
Outras contas a receber	IGP-M	(3,18%)	200	198	197	202	203	426	423	419	429	433
Passivos financeiros												
Empréstimos e financiamentos de veículos	NE 13.1	31,77%	12.514	13.508	14.502	11.520	10.526	12.514	13.508	14.502	11.520	10.526
Financiamentos de obra PJ apoio a produção	NE 13.2	8,00%	-	-	-	-	-	98.904	100.882	102.860	96.926	94.948
Fornecedores	IPCA	4,62%	630	637	645	623	615	12.677	12.823	12.970	12.531	12.384
Obrigações com parceiros de empreendimentos	IGP-M	(3,18%)	-	-	-	-	-	3.421	3.394	3.367	3.448	3.475
Obrigações com obras de terceiros	IGP-M	(3,18%)	11.199	11.110	11.021	11.288	11.377	11.199	11.110	11.021	11.288	11.377
Adiantamentos de clientes	INCC	3,49%	-	-	-	-	-	49.739	50.173	50.607	49.305	48.871
Contas a pagar	IGP-M	(3,18%)	2	2	2	2	2	666	661	655	671	677





30. Compromissos

30.1. Compromissos com aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Empresa para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para obtenção da escritura definitiva, além de cláusulas restritivas que expiram após a emissão do registro de incorporação.

Os fluxos de pagamentos dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de dezembro de 2024, os referidos compromissos totalizam R$ 431.610 (em 31 de dezembro de 2023 é de R$ 114.596), sendo que sua totalidade serão liquidados por meio de permutas físicas com a entrega de unidades imobiliárias.

31. Seguros

A Empresa mantém seguros para determinados ativos, sendo a cobertura considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis de seus ativos e/ou responsabilidades.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das demonstrações contábeis, desta forma, não foram revisadas pelos auditores independentes.



ANEXO II

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA, DAS DEVEDORAS E DOS GARANTIDORES PESSOAS JURÍDICAS



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19
NIRE: 353.0057653-5

ATA DE REUNIÃO DE DIRETORIA
REALIZADA EM 23 DE JUNHO DE 2025

DATA, HORA E LOCAL: Ao dia 23 do mês de junho do ano de 2025, às 09:00 horas, na sede da Canal Companhia de Securitização ("Companhia" ou "Emissora"), localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-001.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, considerando a presença da unanimidade dos diretores eleitos da Companhia.

PRESENÇA: Presentes a totalidade dos membros da Diretoria, quais sejam: Sras. (i) Amanda Regina Martins, inscrita no CPF sob o nº 430.987.638-25 e portadora da carteira de identidade RG nº 36.853.047-4, expedida pelo SSP/SP, Diretora de Distribuição; e (ii) Nathalia Machado Loureiro, inscrita no CPF sob o nº 104.993.467-93 e portadora do documento de identificação expedido pela OAB/RJ n. 169.315, Diretora de Securitização.

MESA: Presidente: Sra. Amanda Regina Martins. Secretária: Sra. Nathalia Machado Loureiro.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a 147ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários ("CRI") da Companhia ("Emissão").

DELIBERAÇÕES: As Diretoras, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, aprovam a Emissão, a qual terá as seguintes características:

Números de Séries e da Emissão: 147ª Emissão, em duas séries.

Lastro: Notas Comerciais emitidas pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA e Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. ("Devedoras"), no valor total de até R$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais);

Quantidade: a quantidade de CRI a serem emitidos é de 52.000 CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo"), a critério da companhia, neste caso, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

Valor Nominal Unitário: na Data de Emissão (conforme abaixo definido), o valor nominal unitário dos CRI é de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI");

Clicksign 416ad6d7-9ad5-4e22-8e73-2698cab0f5ff



Valor Total da Emissão: na Data de Emissão dos CRI (conforme abaixo definido), o valor total da Emissão perfaz o montante de R$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial;

Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será aquela prevista no Termo de Securitização ("Data de Emissão dos CRI");

Local da Emissão: para todos os fins e efeitos legais, considera-se o local da Emissão a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

Prazo e Data de Vencimento: os CRI terão prazo de vencimento conforme o Anexo I do Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado (conforme vier a ser definido no Termo de Securitização) e/ou resgate antecipado previstas no Termo de Securitização;

Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Juros Remuneratórios:
1ª Série: Taxa DI + 4,00% ("Remuneração 1ª Série")
2ª Série: Taxa DI + 3,90% ("Remuneração 2ª Série")

Amortização Programada: A Amortização Programada ocorrerá em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI.

Regime Fiduciário: Sim, nos termos da Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado.

Garantias: o Aval (conforme definido no Termo de Securitização), a Coobrigação (conforme definido no Termo de Securitização), a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE (conforme definido no Termo de Securitização), a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Securitização), a Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) e os Fundos (conforme definido no Termo de Securitização).

Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3");

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

Forma de Emissão: Nominativa e escritural.

Clicksign 416ad6d7-9ad5-4e22-8e73-2698cab0f5ff



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

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

Classificação ANBIMA:

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

Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados nas Devedoras. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

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

Revolvência: Não.

Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável": Não.

Distribuição: Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM e a distribuição automaticamente realizada, no montante de até R$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), sob regime de melhores esforços.

Subscrição: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização ("Data de Início da Rentabilidade") e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Início da Rentabilidade ou desde a última Data de Pagamento do CRI, conforme o caso, até a data da efetiva integralização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio

Clicksign 416ad6d7-9ad5-4e22-8e73-2698cab0f5ff



ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

Todas as demais condições da Emissão constarão no Termo de Securitização, a ser formalizado pela Companhia e pelo Agente Fiduciário.

As Diretoras leram e estão de acordo com todos os documentos da operação.

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

Certifico que a presente ata é cópia fiel lavrada em livro próprio.

São Paulo, 23 de junho de 2025.

MESA:

AMANDA REGINA MARTINS
Presidente

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Secretária

Diretoras:

AMANDA REGINA MARTINS
Diretora de Distribuição

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Diretora de Securitização

Clicksign 416ad6d7-9ad5-4e22-8e73-2698cab0f5ff



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 23 de junho de 2025. Versão v1.46.0.

CRI Due 3 - Ato de Aprovação (Canal) - Rev. PMK 23.06.2025.pdf

Documento número #416ad6d7-9ad5-4e22-8e73-2698cab0f5ff
Hash do documento original (SHA256): 86774ec2c6b382319db6e9a28abd651deea17e50e7962ea92abfb20c1b0d4dcd
Hash do PAdES (SHA256): 74a31e3ecfd2eef4dee53075ffd2eab61f17227a03d0a455e00567994cc81e77

Assinaturas

Amanda Regina Martins
CPF: 430.987.638-25
Assinou em 23 jun 2025 às 16:51:12
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 17 out 2027

Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93
Assinou em 23 jun 2025 às 16:50:06
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 mai 2027

Log

23 jun 2025, 16:43:53	Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 416ad6d7-9ad5-4e22-8e73-2698cab0f5ff. Data limite para assinatura do documento: 23 de julho de 2025 (16:43). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
23 jun 2025, 16:44:06	Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 21 de agosto de 2025 (15:10).
23 jun 2025, 16:44:06	Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro e CPF 104.993.467-93.
23 jun 2025, 16:44:06	Operador com email rodrigo@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Regina Martins e CPF 430.987.638-25.



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 23 de junho de 2025. Versão v1.46.0.

23 jun 2025, 16:50:06	Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 179.162.246.33. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5634688 e longitude -46.6976768. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1247.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
23 jun 2025, 16:51:12	Amanda Regina Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 179.162.246.33. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5634688 e longitude -46.6976768. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1247.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
23 jun 2025, 16:51:13	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 416ad6d7-9ad5-4e22-8e73-2698cab0f5ff.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 416ad6d7-9ad5-4e22-8e73-2698cab0f5ff, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH.

ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.
CNPJ nº 02.534.715/0001-50
NIRE 35224224394

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 2 DE JULHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia dois do mês de julho do ano de 2025, às 09:30 horas, na sede da **ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.**, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 500, Jardim Londrina, CEP 05.640-001 ("Sociedade").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: A convocação foi dispensada nos termos do parágrafo 2º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, em razão da presença da integralidade de seus sócios, (i) **CESAR FERREIRA DA SILVEIRA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Karina (abaixo qualificada), engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº M5240283 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 915.327.016-91, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230 ("Cesar"); (ii) **KARINA ROENICK FREITAS**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. César, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº M5950330 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 028.095.126-47, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230 ("Karina"); e (iii) **ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital fechado com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 500, Jardim Londrina, CEP 05.640-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.332.408/0001-01, com os seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300549988, neste ato representada por seu Diretor César Ferreira da Silveira, conforme registros e assinaturas constantes do livro de atas de reunião de sócios arquivado na sede social da Sociedade. A reunião atendeu a todas as formalidades exigidas pelo Código Civil e pelo Contrato Social da Sociedade.

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Cesar Ferreira Da Silveira; Secretário: Jonathan Cordeiro Dias.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(a) a aprovação da outorga de garantias pela Sociedade, para assegurar o cumprimento de obrigações assumidas pela **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 39.614.041/0001-03 ("Devedora Projeto 15 SPE"), e pela **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade



empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.575.786/0001-00 ("Devedora Projeto 14 SPE" e, em conjunto com a Devedora Projeto 15, "Devedoras") em benefício da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a **Comissão de Valores Mobiliários** ("CVM"), na categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora"), no âmbito do "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão Projeto 15 SPE") e do "*Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão Projeto 14 SPE" e, em conjunto com o Termo de Emissão Projeto 15, "Termos de Emissão") que serão celebrados entre as Devedoras, na qualidade de emitentes, e a Securitizadora, na qualidade de titular, os quais regerão os termos e condições da distribuição privada de notas comerciais, em até 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Projeto 15 SPE, e a 2ª (segunda) emissão da Projeto 14 SPE, que serão lastro dos certificados de recebíveis imobiliários em até 2 (duas) séries, da 147ª emissão da Securitizadora, garantias estas a saber:

(i) Garantia fidejussória consubstanciada em aval ("Aval"), de forma irrevogável e irretratável, no âmbito da Operação de Securitização (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão), de modo que a Sociedade assumirá, nos termos dos Termos de Emissão, como avalista e principal pagadora, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem ou divisão em relação aos demais Avalistas (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão), a obrigação de garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão) e/ou os Titulares dos CRI (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão), nos termos dos Documentos da Operação (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão); e

(ii) Exclusivamente quanto à parcela das Obrigações Garantidas devida pela Projeto 15 SPE, a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Devedora Projeto 15 SPE, a ser constituída por suas atuais sócias, a Sociedade, e a **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95 ("Due"), na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Devedora Projeto 15 SPE ("Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio da formalização

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH.



do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").

(b) a autorização para que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com o item "(a)" acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados ao Aval, à Alienação Fiduciária de Quotas e ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

5. **DELIBERAÇÕES**: Após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições: **(a)** a prestação do Aval e a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e **(b)** a autorização para que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com o item "(a)" ora aprovado, inclusive (i) negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados ao Aval e à Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) outorgar procurações para representação da Sociedade em quaisquer contratos, atos ou documentos relacionados ao Aval e à Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e **(c)** ratificar todos os atos que tenham sido praticados anteriormente pelos representantes da Sociedade relacionados ao Aval e à Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que foi lida, achada conforme e assinada por todos os presentes.

Recife - PE, 2 de julho de 2025.

(As assinaturas constam na página a seguir)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH.



[Página de assinaturas da ata de reunião de sócios da Arbore Engenharia Ltda., realizada em 2 de julho de 2025]

Mesa:

Presidente	**Secretário**
Cesar Ferreira Da Silveira	**Jonathan Cordeiro Dias**

Sócias:

CESAR FERREIRA DA SILVEIRA .

CPF: 915.327.016-913
E-mail: cesar@arboreengenharia.com.br

KARINA ROENICK FREITAS

CPF: 028.095.126-47
E-mail: juridico@arboreengenharia.com.br

ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: César Ferreira da Silveira
CPF: 915.327.016-913
E-mail: cesar@arboreengenharia.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH

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

CESAR FERREIRA DA SILVEIRA (CPF 915.327.016-91)

KARINA ROENICK FREITAS (CPF 028.095.126-47)

Jonathan Cordeiro Dias (CPF 045.315.844-73)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538.

PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ nº 39.575.786/0001-00
NIRE 26202602267

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 2 DE JULHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia dois do mês de julho do ano de 2025, às 10:00 horas, na sede da **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, localizada na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160 ("Sociedade").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: A convocação foi dispensada nos termos do parágrafo 2º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, em razão da presença da integralidade de seus sócios: **(i) DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875.0001/95, registrada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob o NIRE 26202568972, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos por André Faria da Costa, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, com endereço profissional na sede da sociedade que ora representa ("Due"); e **(ii) ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.534.715/0001-50, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE 5224224394, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, no 500, Jardim Londrina, CEP 05640-001, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos por César Ferreira da Silveira, brasileiro, engenheiro, natural da cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG no M-5.240.283, SSP/MG, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o no 915.327.016-91, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Itapimirum, no 550, apto. 32-A, Vila Andrade, CEP 05.716-090 ("Árbore"), conforme registros e assinaturas constantes do livro de atas de reunião de sócios arquivado na sede social da Sociedade.

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: André Faria da Costa; Secretário: Jonathan Cordeiro Dias

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(a) Emissão de Notas Comerciais. Autorizar a emissão de notas comerciais pela Sociedade ("Emissão" e "Notas Comerciais Projeto 14 SPE"), conforme termos e condições a serem previstos no "*Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14*



Empreendimento Imobiliário SPE Ltda." ("Termo de Emissão Projeto 14 SPE"), que será celebrado entre a Sociedade, na qualidade de emitente das Notas Comerciais Projeto 14 SPE, e a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a **Comissão de Valores Mobiliários** ("CVM"), na categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19, na qualidade de titular ("Securitizadora"). A Emissão, caso aprovada, contará com garantias reais e fidejussórias, será realizada em até 2 (duas) séries, integrando a 2ª (segunda) emissão da Sociedade, para distribuição privada serão emitidas 6.000 (seis mil) Notas Comerciais Escriturais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo **(i)** 3.700 (três mil e setecentas) Notas Comerciais 1ª série ("Notas Comerciais 1ª Série"); e **(ii)** 2.300 (duas mil e trezentas) Notas Comerciais 2ª série ("Notas Comerciais 2ª Série"), na respectiva data de emissão ("Valor da Emissão"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195") e do Termo de Emissão Projeto 14 SPE. As Notas Comerciais Projeto 14 SPE serão integralizadas como lastro da oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão da Securitizadora ("Operação" e "CRI", respectivamente), nos termos das características a serem incluídas no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 147ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."* ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17" e "Agente Fiduciário dos CRI", respectivamente).

(b) Autorizar, expressamente, que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com os itens (a) acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à Operação, inclusive os relativos à contratação dos prestadores de serviços necessários para tanto.

5. CONDIÇÕES DA EMISSÃO QUE SE PRETENDE APROVAR: As Notas Comerciais Projeto 14 SPE a serem emitidas pela Sociedade, nos termos do Termo de Emissão Projeto 14 SPE, terão as características abaixo, sendo certo que todos os termos definidos e as expressões adotadas nesta ata, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural e que não tenham

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538.



sido de outra forma definidos aqui, terão o significado a eles atribuídos no Termo de Emissão Projeto 14 SPE:

a) Número da Emissão. A Emissão objeto do Termo de Emissão Projeto 14 SPE constitui a 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais da Sociedade.

b) Valor Total da Emissão. de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), na Data de Emissão, sendo **(i)** R$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais) referentes às Notas Comerciais 1ª Série; e **(ii)** R$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais) referentes às Notas Comerciais 2ª Série.

c) Séries. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries.

d) Escriturador. O escriturador das Notas Comerciais Projeto 14 SPE será a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("Escriturador").

e) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será aquela a ser mencionada no Anexo **I** do Termo de Emissão Projeto 14 SPE ("Data de Emissão").

f) Procedimento de Distribuição. As Notas Comerciais Projeto 14 SPE serão objeto de distribuição privada em titularidade inicial da Securitizadora, sem qualquer esforço de venda perante o público em geral realizado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

g) Valor Nominal Unitário. Na Data de Emissão, o valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (mil reais), conforme venha a ser mencionado no Anexo **I** do Termo de Emissão Projeto 14 ("Valor Nominal Unitário").

h) Quantidade de Notas Comerciais Emitidas. Serão emitidas 6.000 (seis mil) Notas Comerciais Escriturais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), sendo **(i)** 3.700 (três mil e setecentas) Notas Comerciais 1ª série; e **(ii)** 2.300 (duas mil e trezentas) Notas Comerciais 2ª série.

i) Forma e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais. As Notas Comerciais Projeto 14 SPE serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta emitido pelo Escriturador, na qualidade de responsável pela escrituração das Notas Comerciais.

j) Tipo. As Notas Comerciais contarão com garantia real e fidejussória.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538.

k) Garantias. As Notas Comerciais Projeto 14 SPE contarão com (i) com garantia fidejussória consubstanciada em aval ("Aval") prestado pela **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Due"), pelo Sr. **ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 8.435.072-50 SSP/BA, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 811.993.925-53, residente e domiciliado na cidade de Ipojuca, estado de Pernambuco, na Fazenda Merepe 2, Casa 07, Porto de Galinhas Rural/Ipojuca Rural, CEP 55.590-000 ("Adailton"), pelo Sr. **ANDRÉ FARIA DA COSTA**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, residente e domiciliado na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, nº 3.778. apto 2601, Boa Viagem, CEP 51.021-000, pelo Sra. **CESAR FERREIRA DA SILVEIRA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Karina (conforme abaixo qualificada), engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº M5240283 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 915.327.016-91, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230 ("Cesar"); pela **KARINA ROENICK FREITAS**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. César,, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº M5950330 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 028.095.126-47, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230 ("Karina" e, em conjunto com Adailton, André e Cesar, os "Avalistas PF"); e pela **ARBORE ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 500, Jardim Londrina, CEP05.640-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.534.715/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Arbore" e, em conjunto com a Due, os "Avalistas PJ", e, em conjunto com os Avalistas PF, os "Avalistas"); (ii) a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das unidades autônomas (bens imóveis) do empreendimento de natureza imobiliária, objeto da matrícula nº 12.035 do Cartório Único de Notas e Registro da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único Registros Públicos, Estado de Pernambuco ("Unidades Autônomas", "Empreendimento Naturê" ou, simplesmente, "Empreendimento" e "RGI Competente", respectivamente), que remanescerem em estoque após o recebimento do Habite-se e o implemento da Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas), unidades estas objetos das matrículas a serem devidamente indicadas no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas (conforme definido abaixo), a ser constituída pela **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita



no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 39.614.041/0001-03 ("Projeto 15 SPE"), na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora ("Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças sob Condição Suspensiva*" ("Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas"); (iii) exclusivamente quanto à parcela das Obrigações Garantidas devida pela Projeto 15 SPE, Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo) de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis **(1)** presentes, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas e **(2)** futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas (em conjunto e indistintamente, a "Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE"), devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes ("Contratos de Venda e Compra Unidades Projeto 15 SPE"), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Projeto 15 SPE e os adquirentes ("Direitos Creditórios Unidades Projeto 15 SPE" ou "Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE"); **(iv)** Cessão Fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa") das unidades autônomas do Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após o a obtenção do Habite-Se do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal, conforme devidamente indicadas no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) ("Direitos Creditórios Unidades Caixa" ou "Recebíveis Unidades Caixa", respectivamente); **(v)** Cessão Fiduciária de 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da **5LAC EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Antônio Torres Galvão, nº 221, CXPST 2.219, Imbiribeira, CEP 51.160-330, inscrita no CNPJ sob o nº 61.142.317/0001-57 ("5LAC" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão de SCP", respectivamente), oriundos do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos*", celebrado em 17 de junho de 2025, entre a MPC, na qualidade de cedente, e a 5LAC, na qualidade de cessionária ("Direitos Creditórios Contrato de Cessão de SCP" ou "Recebíveis Contrato de Cessão de SCP", respectivamente), creditado na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus (cód. 274) ("Conta Vinculada 5LAC" e, quando em conjunto com a Conta Vinculada Projeto 15 SPE, "Contas Vinculadas"); e **(5)** Cessão Fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, da conta corrente nº 08111027-2, na agência 0001, do Banco BMP Money Plus (cód. 274), de titularidade da Projeto 15 SPE ("Conta Vinculada Projeto 15 SPE" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE", respectivamente e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538.



e a Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão de SCP, a "Cessão Fiduciária"), na qual os Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE e os Recebíveis Unidades Caixa serão creditados ("Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE" e, em conjunto com os Recebíveis Unidades Caixa e os Recebíveis Contrato de Cessão de SCP, os "Direitos Creditórios" ou "Recebíveis", respectivamente), mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Projeto 15 SPE e pela Due, na qualidade de fiduciantes, e a Titular, na qualidade de fiduciária, do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, "Instrumentos de Garantias"); ainda, conforme venha a ser previsto no Termo de Emissão Projeto 14 SPE, (v) a coobrigação da MPC; e (vi) os fundos de recursos (Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e o Fundo Amex, conforme definidos no Termo de Emissão Projeto 14 SPE).

l) Prazo e Data de Vencimento. **(i)** as Notas Comerciais 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.842 (mil oitocentos e quarenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de julho de 2030; **e (ii)** as Notas Comerciais 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.843 (mil oitocentos e quarenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de julho de 2030 (em conjunto, a "Data de Vencimento"), conforme disposto no **Anexo I** do Termo de Emissão Projeto 14 SPE, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de eventual Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo) das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

m) Atualização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

n) Subscrição, Forma e Preço de Integralização. As Notas Comerciais Projeto 14 SPE serão integralmente subscritas mediante formalização do Termo de Emissão Projeto 14 SPE, e integralizadas com recursos oriundos da integralização dos CRI, após o cumprimento das condições precedentes aplicáveis, à vista, em moeda corrente nacional, (i) no ato da subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Início da Rentabilidade (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE); (ii) após a referida data, as Notas Comerciais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE), até a data de integralização em questão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538.



o) Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração 1ª Série" ou "Juros Remuneratórios 1ª Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive).

p) Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração 2ª Série" ou "Juros Remuneratórios 2ª Série" e, em conjunto com a Remuneração 2ª Série, os "Juros Remuneratórios" ou a "Remuneração"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive).

q) Amortização Programada das Notas Comerciais. Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento, na forma a ser descrita no Anexo II ao Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538.



r) Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE), a Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, a partir de julho de 2026, observado o quanto a ser expresso na Cláusula 7.1.2 do Termo de Emissão Projeto 14 SPE, realizar, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo da integralidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela Sociedade será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) do Prêmio (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE); e (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso e respeitada a regra a ser prevista no Termo de Emissão Projeto 14 SPE, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

q.1) Prêmio. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, e, consequentemente, dos CRI, conforme o caso, será devido um prêmio calculado conforme abaixo ("Prêmio"):

(i) No período entre julho de 2026 (inclusive) e janeiro de 2028 (inclusive), o percentual do Prêmio será de 1% (um por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Projeto 14 SPE ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso; e

(ii) A partir de fevereiro de 2028 (inclusive), o percentual do Prêmio será de 0,5% (meio por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Projeto 15 SPE ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Projeto 15 SPE, conforme o caso.

s) Amortização Extraordinária Obrigatória. A Sociedade deverá, a partir de maio de 2026 (inclusive), realizar a amortização extraordinária obrigatória parcial das Notas Comerciais na eventualidade de existência de recursos excedentes na Conta

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538.



Vinculada, advindos dos Recebíveis ("*Cash Sweep*"), sendo certo que a Securitizadora utilizará 100% (cem por cento) dos recursos oriundos dos Recebíveis para realizar, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido abaixo), a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor da Emissão na data da amortização extraordinária ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

t) Resgate Antecipado Obrigatório Total. Em caso de ocorrência de quaisquer das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Emissão Projeto 14 SPE, será operacionalizado o resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), observadas as disposições a serem incluídas na referida cláusula.

u) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Titular serão efetuados pela Sociedade mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CR**I**, qual seja, conta corrente nº 97424-9, Agência 3100, no **I**taú Unibanco S.A. (cód. 341), mantida em nome da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

v) Repactuação Programada. As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.

6. DELIBERAÇÕES: Após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios deliberam, por unanimidade e sem quaisquer restrições: **(a)** aprovar a Emissão de Notas Comerciais pela Sociedade conforme as características previstas no Termo de Emissão e descritas no item 5 acima; **(b)** aprovar a autorização para que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com os itens "(a)", inclusive (i) negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à Operação, incluindo os **I**nstrumentos de Garantias e aqueles os relativos à contratação dos prestadores de serviços necessários para tanto; (ii) outorgar procurações para representação da Sociedade em quaisquer contratos, atos ou documentos relacionados à Operação, consequente Oferta dos CR**I** e garantia; e (iii) ratificar todos os atos que tenham sido praticados anteriormente pelos representantes da Sociedade.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que foi lida, achada conforme e assinada por todos os presentes.

Recife - PE, 2 de julho de 2025.

(As assinaturas constam na página a seguir)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538.



[Página de assinaturas da ata de reunião de sócios da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., realizada em 2 de julho de 2025]

Mesa:

Presidente	**Secretário**
André Faria da Costa	**Jonathan Cordeiro Dias**

Sócias:

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: André Faria da Costa
CPF: 100.756.714-76
E-mail: andre@dueinc.com.br

ARBORE ENGENHARIA LTDA.

Nome: Cesar Ferreira da Silveira	*Nome:* Karina Roenick Freitas
CPF: 915.327.016-91	*CPF:* 028.095.126-47
E-mail: cesar@arboreengenharia.com.br	*E-mail:* juridico@arboreengenharia.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538

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

ANDRÉ FARIAS DA COSTA (CPF 100.756.714-76)

CESAR FERREIRA DA SILVEIRA (CPF 915.327.016-91)

KARINA ROENICK FREITAS (CPF 028.095.126-47)

Jonathan Cordeiro Dias (CPF 045.315.844-73)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWLCU-3VMTY-NWMX9-SU538.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH.

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ nº 39.614.041/0001-03
NIRE 26202602267

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 2 DE JULHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia dois do mês de julho do ano de 2025, às 9:00 horas, na sede da **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, localizada na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160 ("Sociedade").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: A convocação foi dispensada nos termos do parágrafo 2º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, em razão da presença da integralidade de seus sócios: **(i) DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875.0001/95, registrada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob o NIRE 26202568972, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos por André Faria da Costa, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, com endereço profissional na sede da sociedade que ora representa ("Due"); e **(ii) ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.534.715/0001-50, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE 5224224394, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, no 500, Jardim Londrina, CEP 05640-001, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos por César Ferreira da Silveira, brasileiro, engenheiro, natural da cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG no M-5.240.283, SSP/MG, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o no 915.327.016-91, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Itapimirum, no 550, apto. 32-A, Vila Andrade, CEP 05.716-090 ("Árbore"), conforme registros e assinaturas constantes do livro de atas de reunião de sócios arquivado na sede social da Sociedade.

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: André Faria da Costa; Secretário: Jonathan Cordeiro Dias

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(a) Emissão de Notas Comerciais. Autorizar a emissão de notas comerciais pela Sociedade ("Emissão" e "Notas Comerciais Projeto 15 SPE"), conforme termos e condições a serem previstos no "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 15*



Empreendimento Imobiliário SPE Ltda." ("Termo de Emissão Projeto 15 SPE"), que será celebrado entre a Sociedade, na qualidade de emitente das Notas Comerciais Projeto 15 SPE, e a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a **Comissão de Valores Mobiliários** ("CVM"), na categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19, na qualidade de titular ("Securitizadora"). A Emissão, caso aprovada, contará com garantias reais e fidejussórias (conforme detalhado abaixo) e será realizada em até 2 (duas) séries, integrando a 1ª (primeira) emissão da Sociedade, para distribuição privada, por meio da qual serão emitidas 46.000 (quarenta e seis mil) Notas Comerciais Escriturais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo **(i)** 28.300 (vinte e oito mil e trezentas) notas comerciais da 1ª série ("Notas Comerciais da 1ª Série"); e **(ii)** 17.700 (dezessete mil e setecentas) notas comerciais da 2ª série ("Notas Comerciais da 2ª Série"), na respectiva data de emissão ("Valor da Emissão"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195") e do Termo de Emissão Projeto 15 SPE. As Notas Comerciais Projeto 15 SPE serão integralizadas como lastro da oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão da Securitizadora ("Operação" e "CRI", respectivamente), nos termos das características a serem incluídas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 147ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17" e "Agente Fiduciário dos CRI", respectivamente).

(b) Outorga de Garantias pela Sociedade. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações a serem assumidas pela Sociedade no âmbito da emissão das Notas Comerciais Projeto 15 SPE e da emissão de notas comerciais escriturais em até 2 (duas) séries da 2ª (segunda) emissão da **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.575.786/0001-00 ("Projeto 14 SPE"), nos termos do "*Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH.

Emissão Projeto 14 SPE"), autorizar e/ou manifestar ciência e anuência em relação à outorga das seguintes garantias: **(i)** exclusivamente quanto à parcela das Obrigações Garantidas devida pela Sociedade, a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Sociedade, a ser constituída por suas atuais sócias, conforme acima qualificadas, presentes nesta assembleia, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Sociedade ("Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"); **(ii)** a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das unidades autônomas (bens imóveis) do empreendimento de natureza imobiliária, objeto da matrícula nº 12.035 do Cartório Único de Notas e Registro da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único Registros Públicos, Estado de Pernambuco ("Unidades Autônomas", "Empreendimento Naturê" ou, simplesmente, "Empreendimento" e "RGI Competente", respectivamente), que remanescerem em estoque após o recebimento do Habite-se e o implemento da Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas), unidades estas objetos das matrículas a serem devidamente indicadas no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas (conforme definido abaixo), a ser constituída pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora ("Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças sob Condição Suspensiva*" ("Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas"); **(iii)** exclusivamente quanto à parcela das Obrigações Garantidas devida pela Sociedade, a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis **(iii.1)** presentes, de titularidade da Sociedade, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas; e **(iii.2)** futuros, de titularidade da Sociedade, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas (em conjunto e indistintamente, a "Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Emitente") devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes ("Contratos de Venda e Compra Unidades Emitente"), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Emitente e os adquirentes ("Direitos Creditórios Unidades Emitente" ou "Recebíveis Unidades Emitente"); **(iv)** cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Sociedade ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa") das unidades autônomas do Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após o a obtenção do Habite-Se do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal, conforme devidamente indicadas no Anexo I do Termo de Emissão Projeto 15 SPE ("Direitos Creditórios Unidades Caixa" ou "Recebíveis Unidades Caixa", respectivamente); **(v)** cessão fiduciária de 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da **5LAC EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Antônio Torres Galvão, nº 221, CXPST 2.219, Imbiribeira, CEP 51.160-330, inscrita no CNPJ sob o nº 61.142.317/0001-57 ("5LAC" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão



de SCP", respectivamente), oriundos do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos"*, celebrado em 17 de junho de 2025, entre a **MPC LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.797/0001-83, na qualidade de cedente, e a 5LAC, na qualidade de cessionária ("Direitos Creditórios Contrato de Cessão de SCP" ou "Recebíveis Contrato de Cessão de SCP", respectivamente), creditado na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus (cód. 274) ("Conta Vinculada 5LAC" e, quando em conjunto com a Conta Vinculada Projeto 15 SPE, "Contas Vinculadas"); e **(vi)** cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Sociedade, da conta corrente nº 08111027-2, na agência 0001, do Banco BMP Money Plus (cód. 274), de titularidade da Sociedade ("Conta Vinculada Projeto 15 SPE" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE", respectivamente e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Emitente, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa e a Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão de SCP, a "Cessão Fiduciária"), na qual os Recebíveis Unidades Emitente e os Recebíveis Unidades Caixa serão creditados ("Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE" e, em conjunto com os Recebíveis Unidades Emitente, os Recebíveis Unidades Caixa e os Recebíveis Contrato de Cessão de SCP, os "Direitos Creditórios" ou "Recebíveis", respectivamente), mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Sociedade e pela 5LAC, na qualidade de fiduciantes, e a Titular, na qualidade de fiduciária, do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária");

(c) Autorizar, expressamente, que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com os itens (a) e (b) acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à Operação, inclusive os relativos à contratação dos prestadores de serviços necessários para tanto.

5. CONDIÇÕES DA EMISSÃO QUE SE PRETENDE APROVAR: As Notas Comerciais Projeto 15 SPE a serem emitidas pela Sociedade, nos termos do Termo de Emissão Projeto 15 SPE, terão as características abaixo, sendo certo que todos os termos definidos e as expressões adotadas nesta ata, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural e que não tenham sido de outra forma definidos aqui, terão o significado a eles atribuídos no Termo de Emissão Projeto 15 SPE:

a) Número da Emissão. A Emissão objeto do Termo de Emissão Projeto 15 SPE constitui a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Sociedade.

b) Valor Total da Emissão. de R$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão, sendo **(i)** R$28.300.000,00 (vinte e oito milhões e trezentos mil reais)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH.



referentes às Notas Comerciais 1ª Série; e **(ii)** R$17.700.000,00 (dezessete milhões e setecentos mil reais) referentes às Notas Comerciais 2ª Série.

c) Séries. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries.

d) Escriturador. O escriturador das Notas Comerciais Projeto 15 SPE será a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("Escriturador").

e) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será aquela a ser mencionada no Termo de Emissão Projeto 15 SPE ("Data de Emissão").

f) Procedimento de Distribuição. As Notas Comerciais Projeto 15 SPE serão objeto de distribuição privada em titularidade inicial da Securitizadora, sem qualquer esforço de venda perante o público em geral realizado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

g) Valor Nominal Unitário. Na Data de Emissão, o valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (mil reais), conforme venha a ser mencionado no Anexo I do Termo de Emissão Projeto 15 ("Valor Nominal Unitário").

h) Quantidade de Notas Comerciais Emitidas. Serão emitidas 46.000 (quarenta e seis mil) Notas Comerciais Escriturais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), sendo **(i)** 28.300 (vinte e oito mil e trezentas) Notas Comerciais 1ª série; e **(ii)** 17.700 (dezessete mil e setecentas) Notas Comerciais 2ª série.

i) Forma e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais. As Notas Comerciais Projeto 15 SPE serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta emitido pelo Escriturador, na qualidade de responsável pela escrituração das Notas Comerciais.

j) Tipo. As Notas Comerciais contarão com garantia real e fidejussória.

k) Garantias. As Notas Comerciais contarão com (i) com garantia fidejussória consubstanciada em aval ("Aval") prestado pela **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Due"), pelo Sr. **ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH.



RG nº 8.435.072-50 SSP/BA, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 811.993.925-53, residente e domiciliado na cidade de Ipojuca, estado de Pernambuco, na Fazenda Merepe 2, Casa 07, Porto de Galinhas Rural/Ipojuca Rural, CEP 55.590-000 ("Adailton"), pelo Sr. **ANDRÉ FARIA DA COSTA**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, residente e domiciliado na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, nº 3.778. apto 2601, Boa Viagem, CEP 51.021-000, pelo Sra. **CESAR FERREIRA DA SILVEIRA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Karina (conforme abaixo qualificada), engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº M5240283 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 915.327.016-91, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230 ("Cesar"); pela **KARINA ROENICK FREITAS**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. César,, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº M5950330 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 028.095.126-47, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230 ("Karina" e, em conjunto com Adailton, André e Cesar, os "Avalistas PF"); e pela **ARBORE ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 500, Jardim Londrina, CEP05.640-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.534.715/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Arbore" e, em conjunto com a Due, os "Avalistas PJ", e, em conjunto com os Avalistas PF, os "Avalistas"); (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme acima definida); (iii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE (conforme acima definida); (iv) Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo) **(1)** dos Recebíveis Unidades Emitente; **(2)** dos Recebíveis Unidades Caixa; **(3)** dos Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE; e **(4)** dos Recebíveis Contrato de Cessão de SCP, mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Sociedade e pela MPC, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, "Instrumentos de Garantias"); ainda, conforme venha a ser previsto no Termo de Emissão Projeto 15 SPE, (v) a coobrigação da MPC; e (vi) os fundos de recursos (Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo Amex e o Fundo de Obras, conforme definidos no Termo de Emissão Projeto 15 SPE).

l) Prazo e Data de Vencimento. **(i)** as Notas Comerciais 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.842 (mil oitocentos e quarenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de julho de 2030; e **(ii)** as Notas Comerciais 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.843 (mil oitocentos e quarenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de julho de 2030

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH.



(em conjunto, a "Data de Vencimento"), conforme disposto no **Anexo I** do Termo de Emissão Projeto 15 SPE, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de eventual Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo) das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

m) Atualização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

n) Subscrição, Forma e Preço de Integralização. As Notas Comerciais Projeto 15 SPE serão integralmente subscritas mediante formalização do Termo de Emissão Projeto 15 SPE, e integralizadas com recursos oriundos da integralização dos CRI, após o cumprimento das condições precedentes aplicáveis, à vista, em moeda corrente nacional, (i) no ato da subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Início da Rentabilidade (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE); (ii) após a referida data, as Notas Comerciais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), até a data de integralização em questão.

o) Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração 1ª Série" ou "Juros Remuneratórios 1ª Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive).

p) Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série incidirão juros remuneratórios

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH.



equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3.90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração 2ª Série" ou "Juros Remuneratórios 2ª Série" e, em conjunto com a Remuneração 1ª Série, a "Remuneração" ou os "Juros Remuneratórios"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive).

q) Amortização Programada das Notas Comerciais. Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento, na forma a ser descrita no Anexo II ao Termo de Emissão.

r) Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), a Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, a partir de julho de 2026, observado o quanto a ser expresso na Cláusula 7.1.2 do Termo de Emissão Projeto 15 SPE, realizar, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo da integralidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela Sociedade será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) do Prêmio (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE); e (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso e respeitada a regra a ser prevista na Cláusula 6.9.4, do Termo de Emissão Projeto 15 SPE, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH.



Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

q.1) Prêmio. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, e, consequentemente, dos CRI, conforme o caso, será devido um prêmio calculado conforme abaixo ("Prêmio"):

(i) No período entre julho de 2026 (inclusive) e janeiro 2028 (inclusive), o percentual do Prêmio será de 1% (um por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso; e

(ii) A partir de fevereiro de 2028 (inclusive), o percentual do Prêmio será de 0,5% (meio por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso.

s) Amortização Extraordinária Obrigatória. A Sociedade deverá, a partir de maio de 2026 (inclusive), realizar a amortização extraordinária obrigatória parcial das Notas Comerciais na eventualidade de existência de recursos excedentes na Conta Vinculada, advindos dos Recebíveis ("*Cash Sweep*"), sendo certo que a Securitizadora utilizará 100% (cem por cento) dos recursos oriundos dos Recebíveis para realizar, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido abaixo), a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor da Emissão na data da amortização extraordinária ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

t) Resgate Antecipado Obrigatório Total. Em caso de ocorrência de quaisquer das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Emissão, será operacionalizado o resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), observadas as disposições a serem incluídas na referida cláusula.

u) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Titular serão efetuados pela Sociedade mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 97424-9, Agência 3100, no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), mantida em nome da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

v) Repactuação Programada. As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH.



6. **DELIBERAÇÕES**: Após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios deliberam, por unanimidade e sem quaisquer restrições: **(a)** aprovar a Emissão de Notas Comerciais pela Sociedade conforme as características previstas no Termo de Emissão e descritas no item 5 acima; **(b)** aprovar e/ou manifestar ciência e anuência em relação à constituição das garantias, nos termos dos Instrumentos de Garantias, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; e (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; e **(c)** aprovar a autorização para que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com os itens "(a)" e "(b)", inclusive (i) negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à Operação, incluindo os Instrumentos de Garantias e aqueles os relativos à contratação dos prestadores de serviços necessários para tanto; (ii) outorgar procurações para representação da Sociedade em quaisquer contratos, atos ou documentos relacionados à Operação, consequente Oferta dos CRI e garantia; e (iii) ratificar todos os atos que tenham sido praticados anteriormente pelos representantes da Sociedade.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que foi lida, achada conforme e assinada por todos os presentes.

Recife - PE, 2 de julho de 2025.

(As assinaturas constam na página a seguir)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH.



[Página de assinaturas da ata de reunião de sócios da Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., realizada em 2 de julho de 2025]

Mesa:

Presidente	**Secretário**
André Faria da Costa	**Jonathan Cordeiro Dias**

Sócias:

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: André Faria da Costa
CPF: 100.756.714-76
E-mail: andre@dueinc.com.br

ARBORE ENGENHARIA LTDA.

Nome: Cesar Ferreira da Silveira	*Nome:* Karina Roenick Freitas
CPF: 915.327.016-91	*CPF:* 028.095.126-47
E-mail: cesar@arboreengenharia.com.br	*E-mail:* juridico@arboreengenharia.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH

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

ANDRÉ FARIAS DA COSTA (CPF 100.756.714-76)

CESAR FERREIRA DA SILVEIRA (CPF 915.327.016-91)

KARINA ROENICK FREITAS (CPF 028.095.126-47)

Jonathan Cordeiro Dias (CPF 045.315.844-73)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q5Z5T-9BCXE-UM96T-6CYZH.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QCC9Z-QFGCG-WMSR4-XSF3F.

MPC LTDA.
CNPJ nº 38.482.797/0001-83
NIRE 26202588507

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 2 DE JULHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia dois do mês de julho do ano de 2025, às 8:00 horas, na sede da **MPC LTDA.**, localizada na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160 ("Sociedade").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: A convocação foi dispensada nos termos do parágrafo 2º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, em razão da presença da integralidade de seus sócios: **(i) AFC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.807.661/0001-08, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos, por **André Faria da Costa**, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, engenheiro civil, nascido em 11/12/1993, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, com endereço profissional na sede da sociedade em que representa; e **(ii) PERFEITA BAÍA LTDA**, pessoa jurídica domiciliada no exterior, inscrita no CNPJ sob o nº 51.929.304/0001-79, com sede na Rua Dr. Pereira Jardim, no 25, Loures, Sacavém, Portugal, neste ato representada por seu representante legal, **Adailton José dos Santos Filho**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, inscrito no CPF sob o nº 811.993.925-53, nascido em 16/04/1984, portador da cédula de identidade RG no 8.435.072-50 SSP/BA, com endereço profissional na sede da sociedade em que representa, conforme registros e assinaturas constantes do livro de atas de reunião de sócios arquivado na sede social da Sociedade.

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: André Faria da Costa; Secretário: Jonathan Cordeiro Dias.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(a) a aprovação da formalização de coobrigação da Sociedade ("Coobrigação"), para assegurar o cumprimento de obrigações assumidas pela **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 39.614.041/0001-03 ("Devedora Projeto 15"), e pela **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.575.786/0001-00 ("Devedora Projeto 14" e, em conjunto com a Devedora Projeto 15, "Devedoras") em benefício da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**,



sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a **Comissão de Valores Mobiliários** ("CVM"), na categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora"), no âmbito do "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão Projeto 15") e do "*Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão Projeto 14" e, em conjunto com o Termo de Emissão Projeto 15, "Termos de Emissão"), que serão celebrados entre as Devedoras, na qualidade de emitente, e a Securitizadora, na qualidade de titular, os quais regerão os termos e condições da distribuição privada de notas comerciais, em até 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Projeto 15 SPE, e a 2ª (segunda) emissão da Projeto 14 SPE, que serão lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da em até 2 (duas) séries, da 147ª emissão da Securitizadora, sendo referida coobrigação formalizada, caso aprovada, de forma irrevogável e irretratável, no âmbito da Operação de Securitização (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão), de modo que a Sociedade assumirá, nos termos dos Termos de Emissão, como coobrigada, a obrigação de garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) e/ou os Titulares dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), nos termos dos Documentos da Operação (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão); e

(b) a autorização para que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com o item "(a)" acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à Coobrigação.

5. DELIBERAÇÕES: Após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições: **(a)** a formalização da Coobrigação, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão; e **(b)** a autorização para que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com o item "(a)" ora aprovado, inclusive (i) negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à Coobrigação, nos termos e condições a serem previstos no Termo de Emissão, e (ii) outorgar procurações para representação da Sociedade em quaisquer contratos, atos ou documentos relacionados à Coobrigação, nos termos e condições a serem previstos no Termo de Emissão; e **(c)** ratificar todos os atos que tenham sido praticados anteriormente pelos representantes da Sociedade relacionados à Coobrigação, nos termos e condições a serem previstos no Termo de Emissão.

2

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QCC9Z-QFGCG-WMSR4-XSF3F.



6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que foi lida, achada conforme e assinada por todos os presentes.

Recife - PE, 2 de julho de 2025.

(As assinaturas constam na página a seguir)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QCC9Z-QFGCG-WMSR4-XSF3F.



[Página de assinaturas da ata de reunião de sócios da MPC Ltda., realizada em 2 de julho de 2025]

Mesa:

Presidente	Secretário
André Faria da Costa	Jonathan Cordeiro Dias

Sócios:

PERFEITA BAÍA LTDA.

Nome: Adailton José dos Santos Filho
CPF: 811.993.925-53
E-mail: ditosantos@gmail.com

AFC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: André Faria da Costa
CPF: 100.756.714-76
E-mail: andre@dueinc.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QCC9Z-QFGCG-WMSR4-XSF3F.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: QCC9Z-QFGCG-WMSR4-XSF3F

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

ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO (CPF 811.993.925-53)

ANDRÉ FARIAS DA COSTA (CPF 100.756.714-76)

Jonathan Cordeiro Dias (CPF 045.315.844-73)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QCC9Z-QFGCG-WMSR4-XSF3F

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QCC9Z-QFGCG-WMSR4-XSF3F.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7BAB7-USE6G-GXCKK-MYCVZ.

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ nº 37.806.875/0001-95
NIRE 26202568972

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 2 DE JULHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia dois do mês de julho do ano de 2025, às 8:30 horas, na sede da **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, localizada na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110.160 ("Sociedade").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: A convocação foi dispensada nos termos do parágrafo 2º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, em razão da presença da integralidade de seus sócios, (i) **AJS HOLDING LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.653.950/0001-27, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2605, Torre A, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos, por **Adailton José dos Santos Filho**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, inscrito no CPF sob o nº 811.993.925-53, nascido em 16/04/1984, portador da cédula de identidade RG nº 8.435.072-50 SSP/BA, com endereço profissional na sede da sociedade em que representa; e (ii) **AFC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.807.661/0001-08, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos, por **André Faria da Costa**, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, engenheiro civil, nascido em 11/12/1993, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, com endereço profissional na sede da sociedade em que representa, conforme registros e assinaturas constantes do livro de atas de reunião de sócios arquivado na sede social da Sociedade. A reunião atendeu a todas as formalidades exigidas pelo Código Civil e pelo Contrato Social da Sociedade.

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: André Faria da Costa; Secretário: Jonathan Cordeiro Dias.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(a) a aprovação da outorga de garantias pela Sociedade, para assegurar o cumprimento de obrigações assumidas pela **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 39.614.041/0001-03 ("Devedora Projeto 15"), e pela **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.575.786/0001-00 ("Devedora Projeto 14" e, em conjunto com a Devedora Projeto 15,



"Devedoras"), em benefício da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a **Comissão de Valores Mobiliários** ("CVM"), na categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora"), no âmbito do "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão Projeto 15") e do "*Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão Projeto 14" e, em conjunto com o Termo de Emissão Projeto 15, "Termos de Emissão") que serão celebrados entre as Devedoras, na qualidade de emitentes, e a Securitizadora, na qualidade de titular, os quais regerão os termos e condições da distribuição privada de notas comerciais, em até 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Projeto 15 SPE, e da 2ª (segunda) emissão da Projeto 14 SPE, que serão lastro dos certificados de recebíveis imobiliários em até 2 (duas) séries, da 147ª emissão da Securitizadora, garantias estas a saber: [Nota SAADV: Ajustar número de emissão da Projeto 14 - 2º emissão]

(i) Garantia fidejussória consubstanciada em aval ("Aval"), de forma irrevogável e irretratável, no âmbito da Operação de Securitização (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão), de modo que a Sociedade assumirá, nos termos dos Termos de Emissão, como avalista e principal pagadora, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem ou divisão em relação aos demais Avalistas (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão), a obrigação de garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão) e/ou os Titulares dos CRI (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão), nos termos dos Documentos da Operação (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão); e

(ii) Exclusivamente quanto à parcela das Obrigações Garantidas devida pela Projeto 15 SPE, a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Devedora Projeto 15 SPE, a ser constituída por suas atuais sócias, a Sociedade, e **ARBORE ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.534.715/0001-50 ("Arbore"), na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Devedora Projeto 15 SPE ("Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7BAB7-USE6G-GXCKK-MYCVZ.



(b) a autorização para que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com o item "(a)" acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados ao Aval, à Alienação Fiduciária de Quotas e ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

5. DELIBERAÇÕES: Após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições: **(a)** a prestação do Aval e a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e **(b)** a autorização para que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com o item "(a)" ora aprovado, inclusive (i) negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados ao Aval e à Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) outorgar procurações para representação da Sociedade em quaisquer contratos, atos ou documentos relacionados ao Aval e à Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e **(c)** ratificar todos os atos que tenham sido praticados anteriormente pelos representantes da Sociedade relacionados ao Aval e à Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que foi lida, achada conforme e assinada por todos os presentes.

Recife - PE, 2 de julho de 2025.

(As assinaturas constam na página a seguir)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7BAB7-USE6G-GXCKK-MYCVZ.



[Página de assinaturas da ata de reunião de sócios da Due Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 2 de julho de 2025]

Mesa:

Presidente	**Secretário**
André Faria da Costa	**Jonathan Cordeiro Dias**

Sócias:

AJS HOLDING LTDA.

Nome: Adailton José dos Santos Filho
CPF: 811.993.925-53
E-mail: ditosantos@gmail.com

AFC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Nome: André Faria da Costa
CPF: 100.756.714-76
E-mail: andre@dueinc.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7BAB7-USE6G-GXCKK-MYCVZ.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 7BAB7-USE6G-GXCKK-MYCVZ

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

ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO (CPF 811.993.925-53)

ANDRÉ FARIAS DA COSTA (CPF 100.756.714-76)

Jonathan Cordeiro Dias (CPF 045.315.844-73)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7BAB7-USE6G-GXCKK-MYCVZ

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7BAB7-USE6G-GXCKK-MYCVZ.



ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA



JUCESP PROTOCOLO
0.756.021/25-0

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ nº 41.811.375/0001-19
NIRE 353.0057653-5

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 25 DE MARÇO DE 2025

DATA, HORA E LOCAL: Em 25 de março de 2025, às 10:00 horas, na sede da Canal Companhia de Securitização ("Companhia"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, São Paulo/SP, CEP 01451-001.

PRESENÇA: Totalidade dos acionistas da Companhia, conforme as assinaturas no Livro de Presença de Acionistas.

CONVOCAÇÃO: Em virtude da presença da totalidade dos acionistas da Companhia, ficam dispensadas todas as formalidades de convocação, nos termos do §4º do Artigo 124 da Lei 6.404/76.

MESA: NATHALIA MACHADO LOUREIRO - Presidente; e **AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO** - Secretária.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as alterações do artigo 16, item (iv) do Capítulo IV ("*Da Administração*") e a ratificação das deliberações da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 07 de março de 2025, arquivada em 17 de março de 2025 sob nº 0.613.385/25-1 ("AGE de 07/03").

DELIBERAÇÕES: Os acionistas, por unanimidade, aprovam:

(i) Alterar o artigo 16 item (iv) do Capítulo IV ("*Da Administração*") do Estatuto Social, onde se lê: "**(iv)** os demais Diretores, se houver, serão Diretores Administrativos. O Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição, sendo certo que a Diretoria de Compliance não poderá ser acumulada com a Diretoria de Securitização ou com a Diretoria de Distribuição, a qualquer tempo, na forma da Resolução CVM nº 60/21.", leia-se:



"**(iv)** os demais Diretores, se houver, serão Diretores Administrativos. O Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição e de Diretor Administrativo, e os Diretores Administrativos poderão acumular as funções dos demais Diretores, sendo certo que a Diretoria de Compliance não poderá ser acumulada com a Diretoria de Securitização ou com a Diretoria de Distribuição, a qualquer tempo, na forma da Resolução CVM nº 60/21."

(ii) Ratificar todas as deliberações, termos e condições da ata da AGE de 07/03.

LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos para lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, foi a presente ata lida e aprovada, tendo sido assinada por todos os presentes.

Cópia fiel da ata lavrada em livro próprio

São Paulo, 25 de março de 2025.

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Presidente

AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO
Secretária

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
126.386/25-0
JUCESP
04 ABR 2025
17
JUCESP

Clicksign



ANEXO I À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO REALIZADA EM 25 DE MARÇO DE 2025

"ESTATUTO SOCIAL DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CNPJ nº 41.811.375/0001-19 NIRE 353.0057653-5

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO.

Artigo 1º. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO é uma sociedade por ações regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores (a "Lei das Sociedades por Ações") e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, local onde funcionará o seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição e securitização de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(iii) emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de Certificados de Recebíveis no mercado financeiro e de capitais, bem

Clicksign 63d3940f-6183-4d9b-8f1b-27a6b9dc0a7b



como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) atuação como agente fiduciário de Letras Imobiliárias Garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;

(v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de créditos e direitos creditórios;

(vi) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(vii) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

(viii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;

(ix) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;

(x) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e

(xi) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

Artigo 4º. O prazo de duração da sociedade será indeterminado.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º. O capital social totalmente subscrito é de R$ 219.876,00 (duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis reais), representado por 219.876 duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, sendo que do valor total descrito, R$ 219.876,00 (duzentos e dezenove mil, oitocentos e setenta e seis reais) está totalmente integralizado e R$ 7,24 (sete reais e vinte quatro centavos) será integralizado até 14 de novembro de 2024.

Parágrafo Único. Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Clicksign 68f39401-0183-4696-871a-27a6e5c4d7f1



Artigo 6°. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". Mediante solicitação do qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificado de ações, que poderão ser agrupados em títulos múltiplos, quando emitidos.

Artigo 7°. A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 8°. Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 9. Compete a qualquer Diretor convocar Assembleia Geral da Companhia, com prazo de antecedência de 15 (quinze) dias em primeira convocação e de 8 (oito) dias em segunda convocação.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 10. A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 11. Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no §2º do Artigo 12 do presente Estatuto.

Artigo 12. A Assembleia Geral será presidida por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da

Clicksign



Assembleia Geral convidará um acionista ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

§1º. O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

§2º. O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

§3º. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social com direito de voto e, em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

Artigo 13. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo de acionistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos votos, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

Artigo 14. A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração anual global da Diretoria, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo aos Diretores Administrativos em conjunto a distribuição da remuneração fixada.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15. A Companhia será administrada pela Diretoria.

§1º. Os membros da Diretoria serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

§2º. Os membros da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os

Clicksign 0d230401-d188-4d96-8f10-27d4f0c0cb7b



negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia.

Artigo 16. A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 05 (cinco) Diretores, residentes no país, Acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral, todos com mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição, sendo **(i)** um Diretor de Securitização responsável pelas atividades de securitização, com poderes para representar a Companhia junto à Comissão de Valores Mobiliários e aos investidores e manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários ("Diretor de Securitização"), **(ii)** um Diretor de Compliance responsável pela criação, atualizações e recomendações das normas da organização, criação, revisão e aprimoramento de manuais de compliance para determinadas leis e regulamentos, bem como seu treinamento à Companhia, identificação e avaliação do risco de compliance, inclusive para novos produtos e atividades; combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo; e assegurar-se da existência e observância dos princípios éticos e normas de conduta da Companhia ("Diretor de Compliance"); **(iii)** um Diretor de Distribuição responsável por (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando ativos de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados; (b) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do investidores ("Suitability"); (c) de atender padrões de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer os riscos relacionados ao investimento; (d) cumprir todas as obrigações relacionadas ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários; e **(iv)** os demais Diretores, se houver, serão Diretores Administrativos. O Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição e de Diretor Administrativo, e os Diretores Administrativos poderão acumular as funções dos demais Diretores, sendo certo que a Diretoria de Compliance não poderá ser acumulada com a Diretoria de Securitização ou com a Diretoria de Distribuição, a qualquer tempo, na forma da Resolução CVM nº 60/21.

Parágrafo Único. Os Diretores serão eleitos pela Assembleia Geral, sendo requerida a maioria de votos para a sua eleição.

Clicksign



Artigo 17. Em caso de vacância definitiva no cargo de Diretor, o substituto deverá ser indicado pela Assembleia Geral para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Artigo 18. Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais.

Artigo 19. Competem à Diretoria as atribuições que a lei e o Estatuto Social lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo a Assembleia Geral estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 20. A Companhia deverá ser representada, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante instituições financeiras e terceiros em geral: (i) isoladamente por qualquer Diretor Administrativo; (ii) por 01 (um) Procurador da Companhia, desde que investido de poderes específicos, expresso e especial, limitado no tempo.

§1º. A Companhia poderá ser representada isoladamente por qualquer Diretor ou por um único procurador com poderes especiais para (i) praticar atos referentes à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, do Agronegócio, Financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico frente à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, Banco Central do Brasil – BACEN, Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão e demais depositários centrais, e qualquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais e demais instituições financeiras públicas ou privadas, bem como na assinatura de toda e qualquer documentação relacionada às emissões da Companhia, abrangendo, mas não se restringindo, termos de securitização de créditos imobiliários e/ou do agronegócio, contratos de cessão de créditos, contratos de prestação de serviços, escrituras de emissão de cédulas de crédito imobiliário, contratos de distribuição e coordenação de ofertas pública, declarações, notificações e quaisquer outros documentos relacionados ao lastro; (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária).

Clicksign [illegible]



§2º. Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por qualquer Diretor Administrativo isoladamente, ou por um procurador com poderes especiais, o qual agirá nos limites de seus mandatos.

§3º. As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista neste Estatuto Social.

Artigo 21. Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada pela assinatura em conjunto dos Diretores Administrativos. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, terão prazo máximo de 1 (um) ano e vedarão o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 22. É vedado à Diretoria e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 23. O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei, e será composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia geral em que for requerido o seu funcionamento.

§1º. Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

§2º. As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

Clicksign



CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 24. O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil, as demonstrações financeiras previstas em Lei, observadas as normas então vigentes, as quais compreenderão a proposta de destinação do lucro do exercício.

Artigo 25. Do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% (vinte por cento) do capital social. Do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, se existente, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório.

§1º. O saldo do lucro líquido ajustado se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

Artigo 26. Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral, e, se não reclamados dentro de 3 (três) anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

Artigo 27. A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurado nesses balanços, por conta do total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei.

§1º. Ainda por deliberação da Assembleia Geral, poderão ser declarados dividendos intermediários, à sua conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço levantado, inclusive à conta da reserva para investimentos a que se refere o § 1º do Artigo 32.

§2º. Também, mediante decisão da Assembleia Geral, os dividendos ou dividendos intermediários poderão ser pagos a título de juros sobre o capital social.

§3º. Dividendos intermediários deverão sempre ser creditados e considerados como antecipação do dividendo obrigatório.

Clicksign



CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 28. A Companhia somente será dissolvida e entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral ou nos demais casos previstos em lei.

§1º. À Assembleia Geral que deliberar sobre a liquidação caberá nomear o respectivo liquidante e fixar-lhe a remuneração.

§2º. A Assembleia Geral, se assim solicitarem acionistas que representem o número fixado em lei, elegerá o Conselho Fiscal para o período da liquidação.

CAPÍTULO VIII
CONTINUAÇÃO DA COMPANHIA E APURAÇÃO DE HAVERES

Artigo 29. A Companhia não se dissolverá nos casos de: (i) morte, incapacidade ou invalidez de qualquer acionista pessoa natural; ou (ii) insolvência de acionista pessoa física ou liquidação ou falência de acionista pessoa jurídica, prosseguindo a mesma com os acionistas remanescentes.

§1º. Nos casos previstos no *caput*, a Companhia adquirirá para manutenção em tesouraria ou resgatará a totalidade das ações do acionista em questão. Na hipótese de opção pelo resgate das ações pela Companhia, o capital social não será reduzido pelo resgate, mas o número de ações em que o capital se divide será diminuído na exata medida da quantidade de ações resgatadas.

§2º. Na ocorrência de qualquer dos eventos mencionados no item (i) do *caput*, fica expressamente vedado o ingresso na Companhia de quaisquer herdeiros ou sucessores, salvo expressa anuência da unanimidade dos acionistas remanescentes, e o preço a que os herdeiros e sucessores do acionista falecido, incapaz ou inválido farão jus deverá ser calculado e pago na forma prevista no Artigo 30 abaixo.

Artigo 30. Os herdeiros ou sucessores do acionista falecido, incapaz ou inválido farão jus ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado nos termos do Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

Artigo 31. Na ocorrência de qualquer dos eventos mencionados no item (ii) do Artigo 29, o acionista pessoa física insolvente ou o acionista pessoa jurídica liquidado ou falido fará jus, pela aquisição ou resgate das ações, ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado e pago nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is)

Clicksign



acordo(s), sendo expressamente vedado o ingresso na Companhia de credores dos acionistas em questão.

Artigo 32. É ainda expressamente vedado o ingresso na Companhia de cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros, inclusive em decorrência de separação judicial, divórcio ou dissolução de relação pessoal de qualquer dos acionistas que possa ou pudesse ser caracterizada como união estável, salvo expressa anuência da unanimidade dos acionistas remanescentes.

§1º. Nos casos previstos no *caput*, o respectivo acionista terá o direito de preferência para no prazo de até 30 (trinta) dias negociar e adquirir as ações a que cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros sejam contemplados na respectiva divisão patrimonial a Companhia, nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

§2º. Caso o respectivo acionista não efetive a aquisição utilizando-se do seu direito de preferência, a Companhia adquirirá para manutenção em tesouraria ou resgatará a totalidade das ações a que cônjuges, ex-cônjuges, conviventes, ex-conviventes, companheiros ou ex-companheiros sejam contemplados na respectiva divisão patrimonial, os quais farão jus, pela aquisição ou resgate das ações, ao recebimento do valor das ações adquiridas ou resgatadas, calculado e pago conforme o procedimento previsto no Artigo 30 acima, ou nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

Artigo 33. O acionista que optar por sair da Companhia fará jus ao recebimento do valor de suas ações, calculado e pago conforme o procedimento previsto no Artigo 30 acima ou nos termos de Acordo(s) de Acionistas da Companhia em relação aos sócios signatários de tal(is) acordo(s).

CAPÍTULO IX
MEDIAÇÃO E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 34. Qualquer conflito ou controvérsia decorrente da interpretação dos termos deste Estatuto Social, da execução das obrigações aqui estipuladas e/ou da violação de qualquer dos termos e condições ora estabelecidos, que não tiver sido solucionado por meio de negociações amigáveis entre as Partes no prazo de até 30 (trinta) dias, deverá ser resolvido por meio de arbitragem conforme disposto no presente Estatuto Social ("Arbitragem").

Clicksign: 0820f401-6199-4096-8f10-27e80bcb07b



§1º. A Arbitragem deverá ser conduzida de acordo com a Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem") e com as normas do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC) ("Câmara"), a qual será responsável pela condução do procedimento arbitral. Os acionistas acordam que, caso o Regulamento Arbitral da Câmara contenha qualquer falha de procedimento, as disposições processuais da Lei de Arbitragem e do Código de Processo Civil serão aplicáveis, nesta ordem.

§2º. O Tribunal Arbitral deverá ser composto por 3 (três) árbitros. A parte que houver requerido a Arbitragem deverá, simultaneamente com o requerimento, indicar 1 (um) árbitro e notificar a outra parte a respeito da indicação, juntamente com a aceitação do árbitro. No prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento desta notificação, a outra parte deverá indicar o segundo árbitro e notificar a parte requerente a respeito de sua indicação, juntamente com a aceitação do árbitro. O terceiro árbitro, que deverá presidir o Tribunal Arbitral, será indicado pelos outros 2 (dois) árbitros no prazo máximo de 20 (vinte) dias. Caso uma parte deixe de indicar um árbitro ou no caso de os 2 (dois) árbitros não chegarem a um consenso quanto à indicação do terceiro, nos termos acima dispostos, tal árbitro ou árbitros serão indicados, mediante solicitação da parte interessada, pelo Presidente Câmara.

§3º. Todos os procedimentos e documentos relacionados à Arbitragem serão conduzidos e/ou preparados em português. A Arbitragem ocorrerá na Cidade e Estado do São Paulo, Brasil. Os árbitros decidirão com base nas Leis aplicáveis, não se aplicando o princípio da equidade.

§4º. As Partes concordam em envidar seus melhores esforços para alcançar solução rápida, econômica e justa a qualquer conflito submetido à Arbitragem.

§5º. O laudo arbitral será final e vinculará as partes da Arbitragem. Os sócios concordam em não submeter qualquer conflito a procedimento judicial ou arbitral diferente do previsto neste Estatuto Social.

§6º. A responsabilidade pelo pagamento dos custos e despesas relacionados à Arbitragem será determinada de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara ou pelo Tribunal Arbitral.

§7º. Respeitadas as disposições deste Capítulo, e unicamente com o propósito de se obter medidas prévias, vinculativas e temporárias, bem como para se obter a iniciação obrigatória da Arbitragem ou medidas preliminares para assegurar o "status quo" das partes de arbitragem em andamento ou em vias de se iniciar, os acionistas elegem os tribunais da Cidade e Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Clicksign 03d30401-6183-4036-971a-27ce8d0d0d7b



§8º. A recusa de qualquer dos sócios em celebrar o respectivo compromisso arbitral e/ou em submeter-se à decisão contida no laudo arbitral será considerada violação às obrigações assumidas neste Estatuto Social, sujeitando tal acionista ao pagamento de multa não compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor em disputa.

§9º. As Partes concordam que poderão solicitar ao tribunal estatal competente, previamente à constituição do Tribuna. Arbitral, as medidas judiciais acautelatórias ou provisórias que visem à obtenção de provimentos cautelares para proteção ou salvaguarda de direitos, sem que isso seja interpretado como uma renúncia ao direito de resolver as disputas por arbitragem. Uma vez constituído o Tribunal Arbitral, este será competente para manter, revisar, revogar ou modificar a medida cautelar ou provisória concedida pelo Tribunal estatal, bem como será competente para decidir sobre qualquer outra medida cautelar ou provisória que se faça necessária ao longo do procedimento arbitral. Para o exercício das citadas tutelas jurisdicionais, as Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 35. A Companhia deverá observar e fazer cumprir as disposições previstas em acordos de acionistas arquivados em sua sede e averbados em seus livros, observado o disposto no Artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações."

Cópia fiel da ata lavrada em livro próprio

São Paulo, 25 de março de 2025

NATHALIA MACHADO LOUREIRO	**AMANDA REGINA MARTINS RIBEIRO**
Presidente	Secretária

Clicksign



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 25 de março de 2025. Versão v1.42.0.

2025.03.19 - Canal Securitizadora - Alteração Estatuto [Livro].doc

Documento número #03d39401-0189-4096-8f1d-27a6b9cdcb7b
Hash do documento original (SHA256): 5d5eacbc437d8fd27cb7e2815e858f82a5b2067d8dab2f027de069d7e6652431d
Hash do PAdES (SHA256): 716cbec544e9e897281fca000c1a4bfbd93186f07b27afa1e118552a51a217c0

Assinaturas

Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93
Assinou em 25 mar 2025 às 13:55:38
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 mai 2027

Amanda Regina Martins
CPF: 430.987.638-25
Assinou em 25 mar 2025 às 13:57:34
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digita ICP-Brasil válido até 17 out 2027

Log

25 mar 2025, 13:54:17	Operador com email bsabbatini@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 03d39401-0189-4096-8f1d-27a6b9cdcb7b. Data limite para assinatura do documento: 24 de abril de 2025 (13:54). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
25 mar 2025, 13:54:43	Operador com email bsabbatini@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro e CPF 104.993.467-93.
25 mar 2025, 13:54:43	Operador com email bsabbatini@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Regina Martins e CPF 430.987.638-25.
25 mar 2025, 13:55:38	Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 191.8.217.208. Componente de assinatura versão 1.1159.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 25 de março de 2025. Versão v1.40.0.

25 mar 2025, 13:57:34	Amanda Regina Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.xxx-25. IP: 191.8.217.208. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5643487 e longitude -46.7019383. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1159.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
25 mar 2025, 13:57:34	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 03d39401-0189-4096-8f1d-27a6b9cdcb7b.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 03d39401-0189-4096-8f1d-27a6b9cdcb7b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



ANEXO IV

CONTRATO SOCIAL VIGENTE DAS DEVEDORAS E DOS GARANTIDORES PESSOAS JURÍDICAS



INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE DENOMINADA "PROJETO 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA",

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlybOQPZv4BCCg&chave2=bivYHKotZXwAGXcKi4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

I – PARTES CONTRATANTES

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875.0001/95, registrada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob o NIRE 26202568972, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos por **André Faria da Costa**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, com endereço profissional na sede da sociedade que ora representa.

ÁRBORE ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o no 02.534.715/0001-50, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE 5224224394, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, no 500, Jardim Londrina, CEP 05640-001, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos por **César Ferreira da Silveira**, brasileiro, engenheiro, natural da cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG no M-5.240.283, SSP/MG, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o no 915.327.016-91, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Itapimirum, no 550, apto. 32-A, Vila Andrade, CEP 05.716-090 ("Árbore");

Sócias da sociedade empresária limitada denominada PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.575.786/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCEPE sob o NIRE nº 26202602267, com sede na Avenida República do Líbano, no 251, sala 2603 torre A, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51110-160, ("Sociedade").

Resolve promover as seguintes alterações em relação à **Sociedade**:

II – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DESTITUIÇÃO DE ADMINISTRADOR E REFORMA DA ADMINISTRAÇÃO.

1.1. Os Sócios resolvem, por unanimidade, destituir o administrador não sócio ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO, brasileiro separado judicialmente, empresário, nascido em 16/04/1983, inscrito no CPF/ME sob o nº 811.993.925-53, portador da cédula de identidade RG nº 8.435.072-50 SSP/BA, residente e domiciliado na Avenida Alphaville, nº 855, condomínio Natyra, Apartamento 1303, Alphaville I, Salvador, Bahia, CEP 41.701-015;

1.2. ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO outorga a sociedade a mais ampla, plena, geral e irrevogável e irretratável quitação em relação aos valores de pró-labore provenientes do exercício da administração da SOCIEDADE.

25/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860034 de 24/02/2025 Protocolo 259860034 de 17/02/2025 NIRE 26202602852
Nome da empresa PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385860835999344



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgE4qlybOQPZv4EC6g&chave2=bivYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA:91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

1.3. O administrador declara sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da SOCIEDADE, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos de pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou o exercício da atividade empresarial.

1.4 Diante das alterações promovidas, os sócios aprovam a alteração da claúsula quinta do contrato social da SOCIEDADE, que passará a vigorar exclusivamente com a seguinte redação e de acordo com os seguintes termose condições, revogando-se a disposição anterior.

> "5 ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE:
>
> 5.1. A administração da sociedade será exercida pelo administrador não sócio, **ANDRÉ FARIA DA COSTA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, residente e domiciliado na Avenida Boa Viagem, nº 4.000, Apt. 190, Boa Viagem, Recife, Pernambuco, CEP 51.021-000, podendo representar isoladamente a sociedade em todos os atos, incumbindo-se de todas operações sociais de gestão e administraçãodos negócios, bem como da representação ativa e passiva da sociedade, em quaisquer circuntâncias, perante quaisquer pessoas ou entidades de direito públicoou privado.
>
> 5.2. O administrador poderá constituir procuradorescom poderes específicos e procuradores com poderes para o foro em geral.
>
> 5.3. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação a sociedade, os atos do sócio, procuradores ou prepostos, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas aos objetivos sociais.
>
> 5.4. O administrador poderá perceber um pró-labore mensal, fixado mediante aprovação em reunião de sócios.

2. CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÃO DO ENDEREÇO DA SEDE

2.1. O sócio único aprova a alteração do endereço da sede da **Sociedade** para a Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160.

2.2. Diante da alteração promovida, a cláusula segunda do contrato social da **Sociedade** passará a vigorar com a seguinte redação:

> "**2. SEDE E FILIAIS**

25/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860034 de 24/02/2025 Protocolo 259860034 de 17/02/2025 NIRE 26202602852
Nome da empresa PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385860835999344



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlybOQPZv4EC6g&chave2=bivYHKotZXwAGXcKi4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

2.1. A **Sociedade** é sediada na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, podendo abrir filiais e outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional."

3. CLÁUSULA SEGUNDA – CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

3.1. Diante das alterações pactuadas acima, o sócio único resolve atualizar a redação das cláusulas e consolidar as disposições do contrato social da **Sociedade**, adequando-o à nova formatação, o qual passará a vigorar, exclusivamente, com a seguinte redação e de acordo com as seguintes cláusulas:

PROJETO 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA
CNPJ nº 39.575.786/0001-00
NIRE 26202602267

1. DENOMINAÇÃO E FORO

1.1. Reger-se-á por este contrato social, e pela legislação aplicável, sociedade empresária limitada, que girará sob a denominação de "PROJETO 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA." e será sediada na Avenida República do Líbano, no 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160, podendo abrir filiais, escritórios, subsidiárias e/ou quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional, e/ou no estrangeiro.

2. OBJETO SOCIAL

2.1. A **Sociedade** tem por objeto social as seguintes atividades econômicas:

a) Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 41.10-7-00).
b) Construção de edifícios (CNAE 41.20-4-00).
c) Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/01).
d) Aluguel de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02).
e) Loteamento de imóveis próprios (CNAE 6810-2/03).
f) Gestão e administração da propriedade imobiliária (CNAE 68.22-6/00).

A sociedade tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel registrado na matricula nº 12035, Livro 02, Ficha 01, do registro geral de imóveis de Ipojuca/PE, com a seguinte descrição: Lote 06 B, com área total de 55.769,234m² e perímetro de 1.379,757m, desmembrado do Lote 06, desmembrado da propriedade "Camboa", situada neste Município, descrição do perímetro: Inicia-se no vértice M13, de coordenadas N 9.069.229,46m e E282.893m; marco inicial do presente roteiro demarcatório o caminhamento prossegue na linha da preamar, com azimute de 23°04'36" por uma distância de 97,60m até o vértice M2, de coordenadas N 9.069.319,26m e E 282.931,26m; deste segue confrontando na linha divisória com a alameda entre lotes 6 e 7, com azimute de 299910'07" por uma distância de 87,50m até o vértice M3, de coordenadas

25/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860034 de 24/02/2025 Protocolo 259860034 de 17/02/2025 NIRE 26202602852
Nome da empresa PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385860835999344



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgE4qlyb0QPZv4EC6g&chave2=bivYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

N 9.069.361,91m e E 282.854,86m; deste marco o caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 299°10'07" por uma distância de 180,60m até o vértice M4, de coordenadas N 9.069.449,93m e E 282.697,16m deste segue confrontando com a mesma propriedade, com azimute 2999 11' 47" por uma distância de 130,70m até o vértice M5, de coordenadas N 9.069.513,69m e.E 282.583,06m; deste segue confrontando na linha divisoria com a alameda entre os lotes 6 e 7, com azimute de 2999 10'39" por uma distância de 100,00m até o vértice M6, de coordenadas N 9.069.562, 44m e E 282.495,75m; deste marco o caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 299º 10:39 "por uma distância e 40.00m até o vértice M7, de coordenadas N 9.069.581,94me E 282.460.83m, deste marco o caminhamento segue a margem do Rio Merepe, com azimute de 240º 02' 56" por uma distância de 115.452m até o vértice M16, de coordenadas N 9.069.524,23m e E 282.360,79m; deste segue confrontando com lote 06 A (Area Remanescente), com azimute de 119 1605" por uma distância de 313,06m até o vértice M15, de coordenadas N 9.069.371,24m e E 282.633,89m; deste segue confrontando com lote 06 A (Area Remanescente), com um ralo de 19,50 m no sentido horário por uma distância de 58.25m até o vértice M14, de coordenadas N 9.069,354,90m e E 282.669,18m, deste segue confrontando com lote 06 (Area Remanescente), com azimute de 119º 16º 05" por uma distância de 256.58m até o vertice M13, ponte inicial da descrição deste perimetro, Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 33 WGr, tendo como Datum o SIRGAS 2000

3. **CAPITAL SOCIAL**

3.1. O capital social é de R$ 10.000,00 (dez mil reais), dividido em 10.000 (dez mil) quotas, no valor de emissão de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelos sócios da seguinte maneira:

a) A sócia **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. subscreveu e integralizou 7.000 (sete mil) quotas de valor de emissão de R$ 1,00 (um real), totalizando um montante de R$ 7.000,00 (sete mil reais), totalmente integralizadas, em dinheiro, moeda corrente e legal do país, e

b) A sócia **ÁRBORE ENGENHARIA LTDA**, subscreveu e integralizou 3.000 (três mil) quotas de valor de emissão de R$ 1,00 (urn real), totalizando um montante de R$ 3.000,00 (três mil reis), totalmente integralizadas, em dinheiro, moeda corrente e legal do país.

3.2. A responsabilidade é, na forma da legislação em vigor, limitada ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

4. **DURAÇÃO DA SOCIEDADE**

A responsabilidade é, na forma da legislação em vigor, limitada ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

25/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860034 de 24/02/2025 Protocolo 259860034 de 17/02/2025 NIRE 26202602852
Nome da empresa PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385860835999344



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgE4qlybOQPZv4EC6g&chave2=bivHKotZXwAGXcKi4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

5. **ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE:**

5.1. A administração da sociedade será exercida pelo administrador não sócio **ANDRÉ FARIA DA COSTA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, nascido em 11/12/1993, inscrito no CPF sob o no 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG no 8.782.115 SDS/PE, residente e domiciliado em Recife/PE, com endereço profissional na Avenida República do Líbano, no 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160, podendo o administrador representar a sociedade em todos os atos, incumbindo-se de todas as operações sociais de gestão e administração dos negócios, bem como da representação ativa e passiva da sociedade, em quaisquer circunstâncias e perante quaisquer pessoas ou entidades de direito público ou privado.

5.2. O administrador poderá constituir procuradores com poderes específicos e procuradores com poderes para o foro em geral.

5.3. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à sociedade, os atos de qualquer dos sócios, procuradores ou prepostos, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas aos objetivos sociais.

5.4. O administrador poderá perceber um pró-labore mensal, fixado mediante aprovação em reunião dos sócios.

6. ALIENAÇÃO DAS QUOTAS:

6.1. Qualquer dos sócios quotistas só poderá desfazer-se de suas quotas após oferecê-las, pelas mesmas condições, aos demais sócios quotistas, para que exerçam o seu direito de preferência, na proporção de suas respectivas quotas, o que deverá ser feito até o prazo de trinta (30) dias, a contar da data em que receberam a notificação do quotista alienante, notificação na qual este deverá especificar a quantidade de quotas que pretende alienar, as condições em que procederia a essa alienação, e a identidade do potencial adquirente.

7. DELIBERAÇÕES SOCIAIS:

7.1. Serão válidas apenas as deliberações sociais tomadas por unanimidade dos sócios da Sociedade.

7.2. As deliberações sociais poderão ser tomadas mediante simples alteração do contrato social, por reunião de sócios ou por resolução dos sócios quando todos os sócios decidirem por escrito sobre a matéria objeto de deliberação, dispensando, em qualquer caso, as formalidades de publicação das atas de reuniões e demais documentos societários, exceto quando expressamente exigido pelas leis aplicáveis ao tipo jurídico das sociedades limitadas.

7.3. As reuniões dos sócios poderão ser convocadas pelo(s) administrador(es) da Sociedade, individual ou conjuntamente, ou por qualquer dos sócios da Sociedade, sempre que se fizer necessário ou nos casos determinados em lei, mediante cartas, e-mails ou por qualquer outro

25/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860034 de 24/02/2025 Protocolo 259860034 de 17/02/2025 NIRE 26202602852
Nome da empresa PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385860835999344



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgE4qlybOQPZv4EC6g&chave2=biyHKotZXwAGXcKi4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

meio escrito que os sócios decidam utilizar, ficando dispensadas as formalidades de convocação previstas no artigo 1.152, § 3º, do Código Civil quando todos os sócios comparecerem ou declararem, por escrito, estarem cientes do local, data, hora e ordem do dia.

7.4. Caso os sócios não se declarem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia, a reunião deverá ser convocada com antecedência mínima de 20(vinte) dias, por meio de correspondência protocolada para todos os sócios. Deverá ser posto à disposição dos sócios todos os documentos a serem examinados na reunião.

7.5. Os Sócios deram reunir-se pelo menos uma vez por ano, nos quatro meses que sucederem o encerramento do exercício anterior, para tomar as contas dos administradores e deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico.

7.6. Os Sócios dispensam necessidade de lavratura das atas de reuniões e de qualquer outro documento societário em livros societários.

8. LIQUIDAÇÃO:

8.1. A sociedade somente será dissolvida nas hipóteses determinadas por lei, ou por deliberação os sócios que atenda o quórum legal em vigor na época da deliberação. Ocorrendo essa hipótese, será designado liquidante, que procederá à liquidação da sociedade, na forma que por ela lhe for determinada.

8.2. A sociedade não se dissolverá por morte, interdição, dissolução, ou impedimento, seja de que espécie for, que acometer qualquer dos sócios quotistas, continuando com o sócio remanescente e os herdeiros e/ou sucessores.

8.3. Falecendo o sócio quotista, o cônjuge meeiro e/ou herdeiros têm direito de ingressar na sociedade, dividindo-se as quotas do falecido entre eles, na proporção de seus quinhões hereditários, e respeitando-se as disposições testamentárias do sócio falecido. Para tanto, o cônjuge meeiro e/ou os herdeiros interessados deverão, dentro do prazo de sessenta (60) dias que suceder ao falecimento do sócio quotista, notificar a sociedade desse seu intento de nela ingressarem.

8.4. Na hipótese de qualquer dos sucessores optar por não ingressar na sociedade, esta deverá realizar uma apuração de haveres, e respectivo balanço, especificamente para o fim de apurar o valor a ser pago a esse(s) sucessor(es) pelo quinhão que lhe (s) caberia na sociedade, valor esse que lhe(s) deverá ser pago em até 60 (sessenta) prestações mensais, consecutivas e de igual valor, sujeitas exclusivamente a correção monetária, nos indíces e periodicidade legais estabelecidos pelo governo, ficando facultado à sociedade efetuar esse pagamento em prazo Inferior.

9. **DO EXERCÍCIO SOCIAL, DEMOSNTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DOS RESILTADOS:**

25/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860034 de 24/02/2025 Protocolo 259860034 de 17/02/2025 NIRE 26202602852
Nome da empresa PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385860835999344



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgE4qlybOQPZv4EC6g&chave2=bivYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA:91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

9.1. O exercício social coincidirá com o ano civil. No dia 31 de dezembro de cada ano, proceder-se-á ao levantamento do balanço patrimonial e do de resultado econômica, que deverão ser concluídos no prazo de 80 (oitenta) dias.

9.2. Os lucros liquidos apurados serão distribuidos entre os sócios, na proporção de suas respectivas quotas no capital social, distribuindo-se na mesma proporção os prejuízos eventualmente verificados. Poderá, entretanto, ser deliberada a formação de reservas, ou a incorporação dos lucros, com o consequente aumento do capital social. Da mesma forma, prejuízos que porventura ocorrerem serão rateados entre os quotistas.

9.3. Sem prejuízo do disposto no item anterior, os sócios poderão realizar (a) distribuição mensal de lucros, a título de antecipação, mediante o levantamento de balancete específico; e (b) desde que por deliberação de sócios que representem 100% (cem por cento) do capital social, distribuição de dividendos desproporcional à participação societária, nos moldes do artigo 1.007 do Código Civil Brasileiro, manifestada pelos sócios em ata de reunião, recibo ou documento equivalente.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1. No silêncio deste contrato social, e da legislação aplicável às sociedades limitadas, a esta sociedade aplicar-se-á, supletivamente, a legislação de regência das sociedades anônimas.

10.2. O foro da comarca de Recife, Estado de Pernambuco, é o único competente para dirimir quaisquer questões que porventura decorrerem do presente contrato social.

10.3. O administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos de pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou o exercício da atividade empresarial."

III – FECHO E ASSINATURA

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 01 (uma) via de igual teor e forma, com um só efeito, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Recife, 05 de fevereiro de 2025.

_____
Due Empreendimentos Imobiliários Ltda
por **André Faria da Costa**

_____
ÁRBORE ENGENHARIA LTDA
por **César Ferreira da Silveira**

25/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860034 de 24/02/2025 Protocolo 259860034 de 17/02/2025 NIRE 26202602852
Nome da empresa PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385860835999344



259860034

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

NOME DA EMPRESA	PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
PROTOCOLO	259860034 - 17/02/2025
ATO	002 - ALTERACÃO
EVENTO	021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 26202602852
CNPJ 39.614.041/0001-03
CERTIFICO O REGISTRO EM 24/02/2025
SOB N: 20259860034

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20259860034

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 10075671476 - ANDRE FARIA DA COSTA - Assinado em 17/02/2025 às 14:02:00

Cpf: 91532701691 - CESAR FERREIRA DA SILVEIRA - Assinado em 14/02/2025 às 13:40:35

Assinado eletronicamente por
JESSICA CAROLINE DAS CHAGAS MORAES
SECRETÁRIA GERAL

1

25/02/2025

Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860034 de 24/02/2025 Protocolo 259860034 de 17/02/2025 NIRE 26202602852
Nome da empresa PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 385860835999344



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlxE_QNln2YpDQ&chave2=biyYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 3ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE DENOMINADA "PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA." CNPJ/ME Nº 39.575.786/0001-00 E NIRE 26202602267.

I – PARTES CONTRATANTES

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875.0001/95, registrada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob o NIRE 26202568972, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos por **André Faria da Costa**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, com endereço profissional na sede da sociedade que ora representa.

ÁRBORE ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o no 02.534.715/0001-50, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE 5224224394, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, no 500, Jardim Londrina, CEP 05640-001, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos por **César Ferreira da Silveira**, brasileiro, engenheiro, natural da cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG no M-5.240.283, SSP/MG, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o no 915.327.016-91, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Itapimirum, no 550, apto. 32, Vila Andrade, CEP 05716-090 ("Árbore");

Únicos sócios da sociedade empresária limitada denominada PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, no 251, sala 2603 torre A, Pina, CEP 51110-160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.575.786/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCEPE sob o NIRE nº 26202602267, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Sociedade"), ajustam o contrato social na seguinte forma;

Resolvem promover as seguintes alterações em relação à **Sociedade**:

II – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÃO DO ENDEREÇO DA SEDE

1.1. Os sócios aprovam, por unanimidade, a alteração do endereço da sede da **Sociedade** para a Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160.

1.2. Diante da alteração promovida, a cláusula segunda do contrato social da **Sociedade** passará a vigorar com a seguinte redação:

24/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860298 de 24/02/2025 Protocolo 259860298 de 17/02/2025 NIRE 26202602267
Nome da empresa PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 278859642625468



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlxE_QNln2YpDQ&chave2=biyYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

"**2. SEDE E FILIAIS**

2.1. A **Sociedade** é sediada na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, podendo abrir filiais e outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional."

2. CLÁUSULA SEGUNDA – CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

2.1. Diante das alterações pactuadas acima, os sócios resolvem, por unanimidade, atualizar a redação das cláusulas e consolidar as disposições do contrato social da **Sociedade**, adequando-o à nova formatação, o qual passará a vigorar, exclusivamente, com a seguinte redação e de acordo com as seguintes cláusulas:

PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ/MF Nº 39.575.786/0001-00
NIRE 26202602267

1. 1. DENOMINAÇÃO E FORO:

Reger-se-á por este contrato social, e pela legislação aplicável, sociedade empresária limitada, que girará sob a denominação de "PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA." e será sediada na Avenida República do Líbano, no 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51110-160, podendo abrir filiais, escritórios, subsidiárias e/ou quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional, e/ou estrangeiro.

2. OBJETO SOCIAL:

A sociedade tem por objeto social as seguintes atividades econômicas:
a) Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 41.10-7-00);
b) Construção de edifícios (CNAE 41.20-4-00);
c) Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/01);
d) Aluguel de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02);
e) Loteamento de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/03); E
f) Gestão e administração da propriedade imobiliário (CNAE 68.22-6/00).

A sociedade tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel registrado na matrícula no 12034, Livro 02, Ficha 01, do registro geral imóveis de Ipojuca/PE, com a seguinte descrição: Lote 06 A, com área total de 61.630,766m3 e 1.506,647 metros de perímetro, desmembrado do Lote Município, descrição do perímetro: inicia-se no vértice M1, de coordenadas demarcatório o caminhamento prossegue na linha preamar, com azimute de 23o 04´36" por uma distância de 95,56m até o vértice M13, de coordenadas N 9.069229,46m e E 282.893,00m; deste segue confrontando com o lote 06 B (a ser desmembrado), com azimute de 299o 16´05" por uma distância de 256,58m até o vértice M14, de coordenadas N 9.069.354,90m e 282.669,18m; deste segue confrontando com o lote 06 B (a ser desmembrado), com raio de 19,50m anti-horário e uma distância de 58,25m M15, de coordenadas N.9.069.371,24m e E 282.633,89M; deste segue confrontando

24/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860298 de 24/02/2025 Protocolo 259860298 de 17/02/2025 NIRE 26202602267
Nome da empresa PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 278859642625468



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=HfxzqgB4qlxE_QNln2YpDQ&chave2=biyYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

com o lote 06 B (a ser desmembrado), com azimute de 299o 16´05" por uma distância de 313,06m até o vértice M16 de coordenadas N 9.069.524,298m e E 282.360,79m; deste marco o caminhamento segue a margem do Rio Merepe, com azimute de 240o 02´ 9.069.469,99m e E 282.266, 54m; deste marco o caminhamento prossegue na linha divisória com a alameda entre lotes 5 e 6, com azimute de 119o 25´23´´ por uma distância de 128,76m até o vértice M9, de coordenadas N 9.069.406,76m e E 282.378,7m; deste marco o caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 119o 25´23´´ por uma distância de 137,00m até o vértice M10, de coordenadas N. 9.069.339,46m e E. 282.498,04m; deste marco o caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 119o 25´23" por uma distância de 226,30m até o vértice M11, de coordenadas N 9.069.228,29m e E 282.695,15m; deste marco o caminhamento prossegue na linha divisória coma alameda entre os lotes 5 e 6 com azimute de 118o 24´12" por uma distância de 151,00m até o vértice M12, de coordenadas N 9.069.156, 46m e E 282.8 27,97m; deste marco o caminhamento prossegue na mesma direção, com azimute de 118o 24´12" por uma distância de 31,35m até o vértice M1, Ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e Meridiano e encontram-se Central representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central no 33 WGr, tendo como Datum, o SIRGAS2000."

3. **CAPITAL SOCIAL**

3.1 O capital social é de R$ 10.000,00 (dez mil reais), dividido em 10.000 (dez mil) quotas, no valor de emissão de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelos sócios, da seguinte maneira:

a) A sócia DUE EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. é titular de 7.000 (sete mil) quotas de valor de emissão de R$ 1,00 (um real), totalizando um montante de R$ 7.000,00 (sete mil reais), totalmente integralizadas, em dinheiro, moeda corrente e legal do país; e

b) A sócia ÁRBORE ENGENHARIA LTDA é titular de 3.000 (três mil) quotas de valor de emissão de R$ 1,00 (um real), totalizando um montante de R$ 3.000,00 (três mil reais), totalmente integralizadas, em dinheiro, moeda corrente e legal do país.

3.2. A responsabilidade é, na forma da legislação em vigor, limitada ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

4. DURAÇÃO DA SOCIEDADE:

A sociedade iniciou suas atividades com o registro do Contrato de Constituição na Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCEPE, em 27/10/2020, e o seu prazo de duração será por tempo indeterminado, vinculado ao seu objeto social.

5. ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE:

5.1. A administração da sociedade será exercida pelo administrador não sócio ANDRÉ FARIA DA COSTA, brasileiro, casado, engenheiro civil, nascido em 11/12/1993, inscrito no CPF/ME sob o no 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG no 8.782.115 SDS/PE, residente e

24/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860298 de 24/02/2025 Protocolo 259860298 de 17/02/2025 NIRE 26202602267
Nome da empresa PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 278859642625468



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlxE_QNln2YpDQ&chave2=biyYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

domiciliado em Recife/PE, com endereço profissional na Avenida República do Líbano, no 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160, podendo o administrador representar a sociedade em todos os atos, incumbindo-se de todas as operações sociais de gestão e administração dos negócios, bem como da representação ativa e passiva da sociedade, em quaisquer circunstâncias e perante quaisquer pessoas ou entidades de direito público ou privado.

5.2. O administrador poderá constituir procuradores com poderes específicos e procuradores com poderes para o foro em geral.

5.3. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à sociedade, os atos de qualquer dos sócios, procuradores ou prepostos, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas aos objetivos sociais.

5.4. O administrador poderá perceber um pró-labore mensal, fixado mediante aprovação em reunião dos sócios.

6. ALIENAÇÃO DE QUOTAS:

6.1. Qualquer dos sócios quotistas só poderá desfazer-se de suas quotas após oferecê-las, pelas mesmas condições, aos demais sócios quotistas, para que exerçam o seu direito de preferência, na proporção de suas respectivas quotas, o que deverá ser feito até o prazo de trinta (30) dias, a contar da data em que receberam a notificação do quotista alienante, notificação na qual este deverá especificar a quantidade de quotas que pretende alienar, as condições em que procederia a essa alienação, e a identidade do potencial adquirente.

7. DELIBERAÇÕES SOCIAIS:

7.1. Serão válidas apenas as deliberações sociais tomadas por unanimidade dos sócios da Sociedade.

7.2. As deliberações sociais poderão ser tomadas mediante simples alteração do contrato social, por reunião de sócios ou por resolução dos sócios quando todos os sócios decidirem por escrito sobre a matéria objeto de deliberação, dispensando, em qualquer caso, as formalidades de publicação das atas de reuniões e demais documentos societários, exceto quando expressamente exigido pelas leis aplicáveis ao tipo jurídico das sociedades limitadas.

7.3. As reuniões dos sócios poderão ser convocadas pelo(s) administrador(es) da Sociedade, individual ou conjuntamente, ou por qualquer dos sócios da Sociedade, sempre que se fizer necessário ou nos casos determinados em lei, mediante cartas, e-mails ou por qualquer outro meio escrito que os sócios decidam utilizar, ficando dispensadas as formalidades de convocação previstas no artigo 1.152, § 3o, do Código Civil quando todos os sócios comparecerem ou declararem, por escrito, estarem cientes do local, data, hora e ordem do dia.

7.4. Caso os sócios não se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia, a reunião deverá ser convocada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, por meio de

24/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860298 de 24/02/2025 Protocolo 259860298 de 17/02/2025 NIRE 26202602267
Nome da empresa PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 278859642625468



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlxE_QNln2YpDQ&chave2=biyYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

correspondência protocolada para todos os sócios. Deverá ser posto à disposição dos sócios todos os documentos a serem examinados na reunião.

7.5. Os sócios deverão reunir-se pelo menos uma vez por ano, nos quatro meses que sucederem o encerramento do exercício anterior, para tomar as contas do(s) administrador(es), e deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico.

7.6. Os sócios dispensam a necessidade de lavratura das atas das reuniões e de qualquer outro documento societário em livros societários.

8. LIQUIDAÇÃO:

8.1. A sociedade somente será dissolvida nas hipóteses determinadas por lei, ou por deliberação dos sócios que atenda o quórum legal em vigor na época da deliberação. Ocorrendo essa hipótese, será designado liquidante, que procederá à liquidação da sociedade, na forma que por ela lhe for determinada.

8.2. A sociedade não se dissolverá por morte, interdição, dissolução, ou impedimento, seja de que espécie for, que acometer qualquer dos sócios quotistas, continuando com o sócio remanescente e os herdeiros e/ou sucessores.

8.3. Falecendo o sócio quotista, o cônjuge meeiro e/ou herdeiros têm direito de ingressar na sociedade, dividindo-se as quotas do falecido entre eles, na proporção de seus quinhões hereditários, e respeitando-se as disposições testamentárias do sócio falecido. Para tanto, o cônjuge meeiro e/ou os herdeiros interessados deverão, dentro do prazo de sessenta (60) dias que suceder ao falecimento do sócio quotista, notificar a sociedade desse seu intento de nela ingressarem.

8.4. Na hipótese de qualquer dos sucessores optar por não ingressar na sociedade, esta deverá realizar uma apuração de haveres, e respectivo balanço, especificamente para o fim de apurar o valor a ser pago a esse(s) sucessor(es) pelo quinhão que lhe (s) caberia na sociedade, valor esse que lhe(s) deverá ser pago em até 60 (sessenta) prestações mensais, consecutivas e de igual valor, sujeitas exclusivamente a correção monetária, nos índices e periodicidade legais estabelecidos pelo governo, ficando facultado à sociedade efetuar esse pagamento em prazo inferior.

9. EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DOS RESULTADOS:

9.1. O exercício social coincidirá com o ano civil. No dia 31 de dezembro de cada ano, proceder-se-á ao levantamento do balanço patrimonial e do de resultado econômico, que deverão ser concluídos no prazo de 80 (oitenta) dias.

9.2. Os lucros líquidos apurados serão distribuídos entre os sócios, na proporção de suas respectivas quotas no capital social, distribuindo-se na mesma proporção os prejuízos eventualmente verificados. Poderá, entretanto, ser deliberada a formação de reservas, ou a

24/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860298 de 24/02/2025 Protocolo 259860298 de 17/02/2025 NIRE 26202602267
Nome da empresa PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 278859642625468

incorporação dos lucros, com o consequente aumento do capital social. Da mesma forma, os prejuízos que porventura ocorrerem serão rateados entre os quotistas.

9.3. Sem prejuízo do disposto no item anterior, os sócios poderão realizar (a) distribuição mensal de lucros, a título de antecipação, mediante o levantamento de balancete específico; e (b) desde que por deliberação de sócios que representem 100% (cem por cento) do capital social, distribuição de dividendos desproporcional à participação societária, nos moldes do artigo 1.007 do Código Civil Brasileiro, manifestada pelos sócios em ata de reunião, recibo ou documento equivalente.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1. No silêncio deste contrato social, e da legislação aplicável às sociedades limitadas, a esta sociedade aplicar-se-á, supletivamente, a legislação de regência das sociedades anônimas.

10.2. O foro da comarca de Recife, Estado de Pernambuco, é o único competente para dirimir quaisquer questões que porventura decorrerem do presente contrato social.

10.3. Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos de pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou o exercício da atividade empresarial."

III – FECHO E ASSINATURA

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 01 (uma) via de igual teor e forma, com um só efeito, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Recife, 05 de fevereiro de 2025.

_____
DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
André Faria da Costa

_____
ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.
César Ferreira da Silveira

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlxE_QNln2YpDQ&chave2=biyYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|91532701691-CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

24/02/2025
Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860298 de 24/02/2025 Protocolo 259860298 de 17/02/2025 NIRE 26202602267
Nome da empresa PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 278859642625468



259860298

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

NOME DA EMPRESA	PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
PROTOCOLO	259860298 - 17/02/2025
ATO	002 - ALTERACÃO
EVENTO	021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 26202602267
CNPJ 39.575.786/0001-00
CERTIFICO O REGISTRO EM 24/02/2025
SOB N: 20259860298

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20259860298

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 10075671476 - ANDRE FARIA DA COSTA - Assinado em 07/02/2025 às 16:10:51

Cpf: 91532701691 - CESAR FERREIRA DA SILVEIRA - Assinado em 14/02/2025 às 13:37:58

Assinado eletronicamente por
JESSICA CAROLINE DAS CHAGAS MORAES
SECRETÁRIA GERAL

1

24/02/2025

Certifico o Registro em 24/02/2025
Arquivamento 20259860298 de 24/02/2025 Protocolo 259860298 de 17/02/2025 NIRE 26202602267
Nome da empresa PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 278859642625468



INSTRUMENTO PARTICULAR DE 05ª (QUINTA) ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA "DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA".

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlzi9_aBxcfRaw&chave2=biYYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

I – PARTES CONTRATANTES

AJS HOLDING LTDA, inscrita no CNPJ sob o no 08.653.950/0001-27, com sede na Avenida República do Líbano, no 251, Sala 2605, Torre A, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos, por **Adailton José dos Santos Filho**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, nascido em 16/04/1984, inscrito no CPF sob o no 811.993.925-53, portador da cédula de identidade RG no 8.435.072-50 SSP/BA, com endereço profissional na sede da sociedade em que representa.

AFC HOLDING LTDA, inscrita no CNPJ sob o no 35.807.661/0001-08, com sede na Avenida República do Líbano, no 251, Sala 2605, Torre A, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos, por **André Faria da Costa**, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, engenheiro civil, nascido em 11/12/1993, inscrito no CPF sob o no 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG no 8.782.115 SDS/PE, com endereço profissional na sede da sociedade em que representa.

Únicas sócias da sociedade empresária limitada denominada **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o no 37.806.875/0001-95, registrada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob o NIRE 26202568972, com sede e foro na Avenida República do Líbano, no 251, Sala 2603, Torre A, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160 ("Sociedade").

Resolvem promover as seguintes alterações em relação à **Sociedade**:

II – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÃO DO ENDEREÇO DA SEDE

1.1. Os sócios aprovam, por unanimidade, a alteração do endereço da sede da **Sociedade** para a Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160.

1.2. Diante da alteração promovida, a cláusula segunda do contrato social da **Sociedade** passará a vigorar com a seguinte redação:

04/02/2025
Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259881368 de 04/02/2025 Protocolo 259881368 de 29/01/2025 NIRE 26202568972
Nome da empresa DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245375283587207



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlzi9_aBxcfRaw&chave2=biyYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

2. CLAÚSULA SEGUNDA – SEDE E FILIAIS

2.1 A **Sociedade** é sediada na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, podendo abrir filiais e outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional."

3. CLÁUSULA TERCEIRA – CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

3.1. Diante das alterações pactuadas acima, os sócios resolvem, por unanimidade, atualizar a redação das cláusulas e consolidar as disposições do contrato social da **Sociedade**, adequando-o à nova formatação, o qual passará a vigorar, exclusivamente, com a seguinte redação e de acordo com as seguintes cláusulas:

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,
CNPJ nº 37.806.875/0001-95
NIRE 26202568972

1. DENOMINAÇÃO E FORO

1.1. Reger-se-á por este contrato social, e pela legislação aplicável, sociedade empresária limitada, que gira sob a denominação de Due Empreendimentos Imobiliários Ltda e possui sede na Avenida República do Líbano, no 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160, podendo abrir filiais, escritórios, subsidiárias e/ou quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional, e/ou no estrangeiro.

2. OBJETO SOCIAL

2.1. A **Sociedade** tem por objeto social as seguintes atividades econômicas:

2.1.1. Holdings de instituições não financeiras (CNAE 6462-0-00).
2.1.2. Outras sociedades de participação, exceto holdings (CNAE 6463-8-00).
2.1.3. Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 41.10-7-00).
2.1.4. Construção de edifícios (CNAE 41.20-4-00).
2.1.5. Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02).
2.1.6. Aluguel de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02).
2.1.7. Loteamento de imóveis próprios (CNAE 6810 2/03).
2.1.8. Gestão e administração da propriedade imobiliária (CNAE 68.22-6-00).

3. CAPITAL SOCIAL

3.1. O capital social é de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), dividido em 5.000.000 (cinco milhões) de quotas, emitidas no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas, distribuídas da seguinte forma:

04/02/2025
Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259881368 de 04/02/2025 Protocolo 259881368 de 29/01/2025 NIRE 26202568972
Nome da empresa DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245375283587207



SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
AFC Holding Ltda.	4.750.500	R$ 4.750.500,00	95,01%
AJS Holding Ltda.	249.500	R$ 249.500,00	4,99%
Total	5.000.000	R$ 5.000.000,00	100%

3.2. A responsabilidade é, na forma da legislação em vigor, limitada ao valor de suas quotas, mas todos os sócios respondem solidariamente pela integralização do capital social.

4. **DURAÇÃO**

4.1. A Sociedade iniciou suas atividades com o registro do Contrato de Constituição na Junta Comercial do Estado de Pernambuco (JUCEPE), em 21/07/2020, e o seu prazo de duração será por tempo indeterminado.

5. ADMINISTRAÇÃO

5.1. A administração da Sociedade será exercida pelo administrador não sócio André Faria da Costa, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, engenheiro civil, nascido em 11/12/1993, inscrito no CPF sob o no 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG no 8.782.115 SDS/PE, domiciliado em Recife/PE, com endereço profissional na Avenida República do Líbano, no 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160, podendo o administrador representar a Sociedade em todos os atos, incumbindo-se de todas as operações sociais de gestão e administração dos negócios, bem como da representação ativa e passiva da Sociedade, em quaisquer circunstâncias e perante quaisquer pessoas ou entidades de direito público ou privado.

5.2. O administrador poderá constituir procuradores com poderes específicos e procuradores com poderes para o foro em geral.

5.3. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à sociedade, os atos de qualquer dos sócios, procuradores ou prepostos, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas aos objetivos sociais.

5.4. O administrador poderá perceber um pró-labore mensal, fixado mediante aprovação em reunião dos sócios.

6. ALIENAÇÃO DE QUOTAS:

6.1. Qualquer dos sócios quotistas só poderá desfazer-se de suas quotas após oferecê-las, pelas mesmas condições, aos demais sócios quotistas, para que exerçam o seu direito de preferência, na proporção de suas respectivas quotas, o que deverá ser feito até o prazo de trinta (30) dias, a contar da data em que receberam a notificação do quotista

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=HfxZqgB4qlzi9_aBxCfRaw&chave2=biYYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA:81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

04/02/2025
Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259881368 de 04/02/2025 Protocolo 259881368 de 29/01/2025 NIRE 26202568972
Nome da empresa DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245375283587207



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=HfxZqgB4qlzi9_aBxcfRaw&chave2=biYYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

alienante, notificação na qual este deverá especificar a quantidade de quotas que pretende alienar, as condições em que procederia a essa alienação, e a identidade do potencial adquirente.

7. DELIBERAÇÕES SOCIAIS:

7.1. Serão válidas apenas as deliberações sociais tomadas por unanimidade dos sócios da Sociedade.

7.2. As deliberações sociais poderão ser tomadas mediante simples alteração do contrato social, por reunião de sócios ou por resolução dos sócios quando todos os sócios decidirem por escrito sobre a matéria objeto de deliberação, dispensando, em qualquer caso, as formalidades de publicação das atas de reuniões e demais documentos societários, exceto quando expressamente exigido pelas leis aplicáveis ao tipo jurídico das sociedades limitadas.

7.3. As reuniões dos sócios poderão ser convocadas pelo(s) administrador(es) da Sociedade, individual ou conjuntamente, ou por qualquer dos sócios da Sociedade, sempre que se fizer necessário ou nos casos determinados em lei, mediante cartas, e-mails ou por qualquer outro meio escrito que os sócios decidam utilizar, ficando dispensadas as formalidades de convocação previstas no artigo 1.152, § 3o, do Código Civil quando todos os sócios comparecerem ou declararem, por escrito, estarem cientes do local, data, hora e ordem do dia.

7.4. Caso os sócios não se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia, a reunião deverá ser convocada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, por meio de correspondência protocolada para todos os sócios. Deverá ser posto a disposição dos sócios todos os documentos a serem examinados na reunião.

7.5. Os sócios deverão reunir-se pelo menos uma vez por ano, nos quatro meses que sucederem o encerramento do exercício anterior, para tomar as contas do(s) administrador(es), e deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico.

7.6. Os sócios dispensam a necessidade de lavratura das atas das reuniões e de qualquer outro documento societário em livros societários.

8. LIQUIDAÇÃO:

8.1. A Sociedade somente será dissolvida nas hipóteses determinadas por lei, ou por deliberação dos sócios que atenda o quórum legal em vigor na época da deliberação. Ocorrendo essa hipótese, será designado liquidante, que procederá à liquidação da Sociedade, na forma que por ela lhe for determinada.

8.2. A Sociedade não se dissolverá por morte, interdição, dissolução, ou impedimento, seja de que espécie for, que acometer qualquer dos sócios quotistas, continuando com o sócio remanescente e os herdeiros e/ou sucessores.

04/02/2025
Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259881368 de 04/02/2025 Protocolo 259881368 de 29/01/2025 NIRE 26202568972
Nome da empresa DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245375283587207



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=HfxZqgB4qlzi9_aBxCfRaw&chave2=biYYHKotZKwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

8.3. Falecendo o sócio quotista, o cônjuge meeiro e/ou herdeiros têm direito de ingressar na Sociedade, dividindo-se as quotas do falecido entre eles, na proporção de seus quinhões hereditários, e respeitando-se as disposições testamentárias do sócio falecido. Para tanto, o cônjuge meeiro e/ou os herdeiros interessados deverão, dentro do prazo de sessenta (60) dias que suceder ao falecimento do sócio quotista, notificar a Sociedade desse seu intento de nela ingressarem.

8.4. Na hipótese de qualquer dos sucessores optar por não ingressar na Sociedade, esta deverá realizar uma apuração de haveres, e respectivo balanço, especificamente para o fim de apurar o valor a ser pago a esse(s) sucessor(es) pelo quinhão que lhe (s) caberia na Sociedade, valor esse que lhe(s) deverá ser pago em até 60 (sessenta) prestações mensais, consecutivas e de igual valor, sujeitas exclusivamente a correção monetária, nos índices e periodicidade legais estabelecidos pelo governo, ficando facultado à Sociedade efetuar esse pagamento em prazo inferior.

9. EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DOS RESULTADOS:

9.1. O exercício social coincidirá com o ano civil. No dia 31 de dezembro de cada ano, proceder-se-á ao levantamento do balanço patrimonial e do de resultado econômico, que deverão ser concluídos no prazo de 80 (oitenta) dias.

9.2. Os lucros líquidos apurados serão distribuídos entre os sócios, na proporção de suas respectivas quotas no capital social, distribuindo-se na mesma proporção os prejuízos eventualmente verificados. Poderá, entretanto, ser deliberada a formação de reservas, ou a incorporação dos lucros, com o consequente aumento do capital social. Da mesma forma, os prejuízos que porventura ocorrerem serão rateados entre os quotistas.

9.3. Sem prejuízo do disposto no item anterior, os sócios poderão realizar (a) distribuição mensal de lucros, a título de antecipação, mediante o levantamento de balancete específico; e (b) desde que por deliberação de sócios que representem 100% (cem por cento) do capital social, distribuição de dividendos desproporcional à participação societária, nos moldes do artigo 1.007 do Código Civil Brasileiro, manifestada pelos sócios em ata de reunião, recibo ou documento equivalente.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1. No silêncio deste contrato social, e da legislação aplicável às sociedades limitadas, a esta Sociedade aplicar-se-á, supletivamente, a legislação de regência das sociedades anônimas.

10.2. O foro da comarca de Recife, Estado de Pernambuco, é o único competente para dirimir quaisquer questões que porventura decorrerem do presente contrato social.

04/02/2025
Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259881368 de 04/02/2025 Protocolo 259881368 de 29/01/2025 NIRE 26202568972
Nome da empresa DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245375283587207



10.3. O administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos de pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou o exercício da atividade empresarial."

III – FECHO E ASSINATURA

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 01 (uma) via de igual teor e forma, com um só efeito, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Recife/PE, 28 de janeiro de 2025.

_____	_____
AFC HOLDING LTDA	**AJS HOLDING LTDA**
Por André Faria da Costa	**Por Adailton José Dos Santos Filho**

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlzi9_aBxcfRaw&chave2=biYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA:81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

04/02/2025
Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259881368 de 04/02/2025 Protocolo 259881368 de 29/01/2025 NIRE 26202568972
Nome da empresa DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245375283587207



259881368

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

NOME DA EMPRESA	DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
PROTOCOLO	259881368 - 29/01/2025
ATO	002 - ALTERACÃO
EVENTO	021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 26202568972
CNPJ 37.806.875/0001-95
CERTIFICO O REGISTRO EM 04/02/2025
SOB N: 20259881368

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20259881368

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 10075671476 - ANDRE FARIA DA COSTA - Assinado em 29/01/2025 às 16:40:06

Cpf: 81199392553 - ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO - Assinado em 29/01/2025 às 16:40:33

Assinado eletronicamente por
JESSICA CAROLINE DAS CHAGAS MORAES
SECRETÁRIA GERAL

1

04/02/2025

Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259881368 de 04/02/2025 Protocolo 259881368 de 29/01/2025 NIRE 26202568972
Nome da empresa DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245375283587207



DocuSign Envelope ID: DDACF8ED-619E-46D8-9EA2-AAB1D9BDA11B

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
0.563.469/24-9

10/4/24

CONVÊNIO CIESP

20ª ALTERAÇÃO AO CONTRATO SOCIAL DA ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.

CNPJ/MF n. 02.534.715/0001-50
NIRE 35.224.224.394

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

1. **CÉSAR FERREIRA DA SILVEIRA**, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF/MF sob nº 915.327.016-91, portador do RG nº M-5.240.283, SSP/MG, residente e domiciliado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Itapimirum, nº 550, apto. 32, Vila Andrade, CEP 05716-090;

2. **KARINA ROENICK FREITAS**, brasileira, casada, administradora de empresas, inscrita no CPF/MF sob nº 028.095.126-47, portadora do RG nº M-5.950.330, SSP/MG, residente e domiciliada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Itapimirum, nº 550, apto. 32, Vila Andrade, CEP 05716-090;

3. **VINÍCIUS FERREIRA DA SILVEIRA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob nº 883.824.946-68, portador do RG nº M-5.240.296, SSP/MG, residente e domiciliado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itapimirum, nº 550, apto. 11, Vila Andrade, CEP 05716-090; e

4. **ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** (resultante da transformação da Árbore Investimentos e Participações Ltda.), sociedade anônima de capital fechado com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 500, Jardim Londrina, CEP 05640-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.332.408/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300549988, neste ato representada por seu Diretor **César Ferreira da Silveira**, acima qualificado;

únicos sócios da **ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 500, Jardim Londrina, CEP 05640-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.534.715/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.224.224.394 ("**Sociedade**"), **RESOLVEM** promover a **20ª ALTERAÇÃO AO CONTRATO SOCIAL** da Sociedade, mediante as estipulações discutidas, aceitas de forma unânime e a seguir outorgadas, sendo dispensada a realização de prévia reunião de quotistas em virtude de todos os Sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto de tal reunião, nos termos do disposto no §3º do art. 1.072 da Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**"):

1. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

1.1. O sócio **Vinícius Ferreira da Silveira**, acima qualificado, retirando-se da Sociedade, neste ato cede e transfere, como de fato cedido e transferido tem, a sua uma e única quota preferencial que detém no capital social da Sociedade, no valor nominal de **R$ 1,00 (um real)**, com todos os direitos e obrigações que lhes são inerentes, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas e/ou encargos de qualquer natureza, para a sócia **Árbore Investimentos e Participações S.A.**, acima qualificada, com a expressa anuência dos demais sócios da Sociedade, que aqui expressamente renunciam a qualquer preferência que poderia lhes assistir sobre a transferência e cessão de quotas aqui levada a efeito.

1.1.1. O sócio retirante **Vinícius Ferreira da Silveira**, acima qualificado, outorga à Sociedade e demais sócios a mais ampla, plena, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada



DocuSign Envelope ID: DDACF8ED-619E-46D8-9EA2-AAB1D98DA11B

JUCESP
19 JUN 24

mais reclamar ou receber, seja a que título for, em juízo ou fora dele, hoje ou no futuro, com relação ao pagamento pela cessão e transferência da propriedade da quota preferencial ora transferida, bem como com relação a qualquer remuneração, inclusive a título de dividendos, que poderia pretender da Sociedade na condição de sócio.

1.1.2. Em contrapartida, a Sociedade outorga a **Vinícius Ferreira da Silveira**, acima qualificado, a mais ampla, plena, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais receber ou reclamar a qualquer tempo e/ou a qualquer título, em juízo ou fora dele, em relação ao período em que foi sócio da Sociedade.

2. RECONVERSÃO DE QUOTA

2.1 Os sócios resolvem reconverter a quota preferencial de emissão da Sociedade, e que neste ato foi cedida e transferida por **Vinícius Ferreira da Silveira** para a **Árbore Investimentos e Participações S.A.**, para a espécie ordinária, tal qual as demais quotas de emissão da Sociedade, com os mesmos atributos, características, direitos e obrigações inerentes às demais e, portanto, sem nenhum privilégio, vantagem ou preferência especial em comparação às demais.

2.2 Em atenção às deliberações de cessão e transferência de quota e de conversão levadas a efeito nas **Cláusulas 1.1** e **2.1** acima, os sócios decidem alterar a **Cláusula 6ª** do Contrato Social da Sociedade, que passa a vigorar com a seguinte e nova redação:

*"**Cláusula 6ª.** O Capital Social, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais), dividido em 3.800.000 (três milhões e oitocentas mil) quotas, todas iguais, no valor nominal de R$1,00 (um real) cada uma, assim distribuídas entre os quotistas:*

Nome	Quantidade de quotas	Valor (em R$)	Porcentagem
Árbore Participações e Investimentos S.A.	3.799.998	3.799.998,00	99,99994%
César Ferreira da Silveira	1	1,00	0,00003%
Karina Roenick Freitas	1	1,00	0,00003%
TOTAL	**3.800.000**	**3.800.000,00**	**100,00%**

Parágrafo 1º *A responsabilidade de cada quotista é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do art. 1.052 da Lei Federal n. 10.406/02. Os quotistas não responderão pessoal e/ou subsidiariamente pelas obrigações da Sociedade.*

Parágrafo 2º *As quotas são indivisíveis perante a Sociedade, que não reconhecerá mais do que um titular para cada uma delas.*

Parágrafo 3º *Cada quota ordinária conferirá ao seu titular 1 (um) voto nas deliberações sociais.*

Parágrafo 4º *O capital social poderá ser aumentado, após a integralização das quotas inicialmente subscritas, mediante deliberação dos quotistas representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social. Os quotistas terão o prazo de 30 (trinta) dias após a deliberação do aumento de capital para exercerem seu direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações no capital social. Os quotistas poderão renunciar ao direito de preferência na reunião que tratar do aumento ou no instrumento particular em que o aumento for ajustado, podendo-se, neste caso, implementar a respectiva modificação do Contrato Social no mesmo ato.*

Parágrafo 5º *O capital social poderá ser reduzido no caso de perdas irreparáveis, verificadas após a sua integralização, ou no caso de ser considerado excessivo em relação ao objeto social da Sociedade, mediante deliberação dos quotistas representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social. O ato em que for deliberada a redução do capital social da Sociedade será publicado na forma da lei."*



DocuSign Envelope ID: DDACF8ED-619E-46D8-9EA2-AAB1D9BDA11B

JUCESP
18 +4 24

2.3 Ficam os administradores da Sociedade autorizados a praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações aqui tomadas.

3. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

3.1 Por fim, decidem os sócios consolidar o texto do Contrato Social, a fim de refletir as deliberações tomadas acima, o qual passará a vigorar com a seguinte redação consolidada:

CONTRATO SOCIAL DA
ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.

CAPÍTULO I - NOME, SEDE, OBJETO SOCIAL E DURAÇÃO

Cláusula 1ª. A Sociedade tem a denominação social de **ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.** e será regida por este Contrato Social e pela legislação aplicável, especialmente pelas disposições do Capítulo IV, Título II do Livro II da Parte Especial da Lei n. 10.406, de 10.01.02, e, subsidiariamente, pela Lei das Sociedades por Ações (Lei n. 6.404, de 15.12.76, e modificações posteriores).

Cláusula 2ª. A sede da Sociedade é no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº. 500, Jardim Londrina, CEP 05640-001.

Cláusula 3ª. A Sociedade podará abrir filiais, escritórios ou departamentos, a qualquer tempo, no Brasil e/ou no exterior mediante deliberação de quotistas que detenham quotas representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social. Nesse caso, por razões fiscais e com a devida observância das leis aplicáveis em vigor, uma parcela do capital social poderá ser atribuída a cada filial, escritório ou departamento.

Cláusula 4ª. A Sociedade tem como objeto social a:

(i) a construção civil, reformas em geral, incorporação, loteamento, a compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais próprios;

(ii) a prestação de serviços ligados às atividades descritas no item (i) deste artigo, exceto corretagem;

(iii) a participação em outras empresas como acionista ou quotista; e

(iv) a locação, cessão, comodato de máquinas e equipamentos próprios utilizados na construção civil.

Parágrafo Único. A responsabilidade técnica dos serviços a serem executados pela Sociedade ficará a cargo do quotista **César Ferreira da Silveira**, engenheiro civil devidamente inscrito no CREA/MG sob o n. 63.139/D.

Cláusula 5ª. A Sociedade tem prazo de duração indeterminado.



DocuSign Envelope ID: DDACF8ED-619E-46D8-9EA2-AAB1D98DA11B

JUCESP

18 +4 24

CAPÍTULO II – CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O Capital Social, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais), dividido em 3.800.000 (três milhões e oitocentas mil) quotas, todas iguais, no valor nominal de R$1,00 (um real) cada uma, assim distribuídas entre os quotistas:

Nome	Quantidade de quotas	Valor (em R$)	Porcentagem
Árbore Participações e Investimentos S.A.	*3.799.998*	*3.799.998,00*	*99,99994%*
César Ferreira da Silveira	*1*	*1,00*	*0,00003%*
Karina Roenick Freitas	*1*	*1,00*	*0,00003%*
Total	**3.800.000**	**3.800.000,00**	**100,00%**

Parágrafo 1º A responsabilidade de cada quotista é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do art. 1.052 da Lei Federal n. 10.406/02. Os quotistas não responderão pessoal e/ou subsidiariamente pelas obrigações da Sociedade.

Parágrafo 2º As quotas são indivisíveis perante a Sociedade, que não reconhecerá mais do que um titular para cada uma delas.

Parágrafo 3º Cada quota ordinária conferirá ao seu titular 1 (um) voto nas deliberações sociais.

Parágrafo 4º O capital social poderá ser aumentado, após a integralização das quotas inicialmente subscritas, mediante deliberação dos quotistas representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social. Os quotistas terão o prazo de 30 (trinta) dias após a deliberação do aumento de capital para exercerem seu direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações no capital social. Os quotistas poderão renunciar ao direito de preferência na reunião que tratar do aumento ou no instrumento particular em que o aumento for ajustado, podendo-se, neste caso, implementar a respectiva modificação do Contrato Social no mesmo ato.

Parágrafo 5º O capital social poderá ser reduzido no caso de perdas irreparáveis, verificadas após a sua integralização, ou no caso de ser considerado excessivo em relação ao objeto social da Sociedade, mediante deliberação dos quotistas representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social. O ato em que for deliberada a redução do capital social da Sociedade será publicado na forma da lei.

CAPÍTULO III – ADMINISTRAÇÃO

Cláusula 7ª. A sociedade será administrada isoladamente pelos seguintes Diretores, a saber, Sr. **César Ferreira da Silveira**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n. M-5.240.283, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n. 915.327.016-91, residente e domiciliado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itapimirum, n. 550, apto. 32-A, Vila Andrade, CEP 05716-090, e pela Sra. **Karina Roenick Freitas**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade RG n. M-5.950.330, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o n. 028.095.126-47, residente e domiciliada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itapimirum, n. 550, apto. 32-A, Vila Andrade, CEP 05716-090, os quais ficam investidos de todos os poderes para representar a Sociedade e para assumir obrigações em seu nome, com mandato por prazo indeterminado, sendo eleitos e destituídos a qualquer tempo, mediante alteração do Contrato Social ou por ato apartado, de acordo com os requisitos e condições dos arts. 1.060 a 1.063 da Lei Federal n. 10.406/02, observados os termos deste contrato social.



DocuSign Envelope ID: DDACF8ED-619E-46D8-9EA2-AAB1D9BDA11B

JUCESP

19 +4 24

Parágrafo 1º A substituição de qualquer dos Diretores poderá ocorrer a qualquer tempo, mediante decisão dos quotistas representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social.

Parágrafo 2º Os Diretores ficam dispensados de prestar caução e poderão receber remuneração a título de pró-labore pelos seus serviços, a ser determinada por deliberação dos quotistas representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, de acordo com as condições econômicas e financeiras da Sociedade e com a sua experiência, dedicação e qualificação profissional do Diretor.

Cláusula 8ª. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Sociedade, atos de qualquer dos Quotistas, dos Diretores ou funcionários que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos a objeto social, incluindo, mas não se limitando a, fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, exceto nos casos em que tais atos sejam em favor de outras sociedades na qual a Sociedade possua qualquer participação acionária ou nos casos em que seja expressamente autorizado, por escrito, pelos quotistas representando 100% (cem por cento) do capital social.

Cláusula 9ª. Exclui-se da proibição estabelecida neste artigo a prestação de fianças em contratos de locação residencial celebrados por empregados da Sociedade e dentro dos interesses e conveniências sociais.

Cláusula 10ª. Os Diretores deverão ser sempre residente no país, sócio ou não, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, mediante alteração do Contrato Social ou ato apartado, de acordo com os requisitos e condições dos arts. 1.060 a 1.063 da Lei n. 10.406/02, respeitado o disposto no Parágrafo 1°, do Artigo 7° acima.

CAPÍTULO IV – DAS ATRIBUIÇÕES DOS DIRETORES

Cláusula 11ª. De acordo com o disposto neste Capítulo e no Capítulo III, os Diretores, serão competentes para, isoladamente, representar a Sociedade, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, gerenciando e administrando os negócios sociais, observado o disposto abaixo.

Parágrafo Único. Em casos especiais, a Sociedade poderá ser representada por procurador (es) com poderes específicos, sendo que o instrumento de mandato deverá conter obrigatoriamente os atos e operações que o(s) mandatário(s) poderá(ão) praticar e o prazo de validade do mandato, com exceção dos mandatos outorgados a advogado(s), que poderão ser outorgados por prazo indeterminado. As procurações poderão ser outorgadas por qualquer dos Diretores isoladamente, observados os limites do Artigo 12 abaixo

Cláusula 12ª. Sem prejuízo do exposto no Artigo 11 acima, nos seguintes atos, a Sociedade só poderá ser representada pelos Diretores, isoladamente, ou por procuradores devidamente constituídos, desde que prévia e expressamente autorizado, por escrito, pelos quotistas representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social:

(i) a modificação do contrato social;

(ii) a incorporação, a fusão e a dissolução da Sociedade, ou a cessação do estado de liquidação;

(iii) a assinatura de contratos, escrituras, títulos, garantias, ou a concessão, a terceiros, do direito de subscrever quotas da Sociedade; e

(iv) a aquisição, venda, transferência ou licença de quaisquer patentes, direitos autorais, software, segredos comerciais, tecnologia, "*know-how*", marcas, marcas comerciais, logotipos ou quaisquer direitos de propriedade intelectual.



DocuSign Envelope ID: DDACF8ED-619E-46D8-9EA2-AAB1D98DA11B

JUCESP

19 ·4 24

Cláusula 13ª. A representação da Sociedade em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros, repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, bem como autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais compete a qualquer Diretor.

CAPÍTULO V – DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS

Cláusula 14ª. Os quotistas reunir-se-ão, ordinariamente, 1 (uma) vez por ano, nos 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social, com o objetivo de tomar as contas do Diretores, deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico, bem como para designar novo Diretor, quando for o caso e, extraordinariamente, sempre que necessário para deliberar sobre assuntos de interesse da Sociedade.

Parágrafo Único. Até 30 (trinta) dias antes da data marcada para a realização da reunião anual de quotistas, as demonstrações financeiras da Sociedade deverão ser postas à disposição dos quotistas, por escrito, com prova de recebimento.

Cláusula 15ª. As reuniões de quotistas poderão ser convocadas por qualquer dos Diretores da Sociedade ou pelos quotistas, nas hipóteses previstas em lei, mediante notificação via carta registrada, fax ou e-mail com 8 (oito) dias de antecedência, com indicação das matérias a serem tratadas.

Parágrafo 1º Dispensam-se as formalidades de convocação previstas neste Capítulo quando todos os quotistas comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo 2º As reuniões de Quotistas tornam-se dispensáveis quando todos os quotistas decidirem, por escrito, sobre as matérias que seriam objeto da referida reunião.

Cláusula 16ª. As reuniões de quotistas serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de quotistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, e, em segunda convocação, com qualquer número de quotistas.

Parágrafo Único. Qualquer quotista poderá votar por carta, fax ou e-mail ou poderá ser representado por outro quotista ou advogado, devidamente constituído seu procurador por meio de instrumento de mandato, do qual deverão constar os poderes do representante. O instrumento de mandato deverá ser levado a registro juntamente com a ata.

Cláusula 17ª. As deliberações sociais (incluindo, mas não se restringindo, aquelas para aprovação do orçamento anual, transformação da Sociedade em outro tipo de sociedade previsto na legislação aplicável e ingresso de herdeiros e/ou sucessores de antigos quotistas) serão tomadas, em regra, por quotistas que representem a maioria do capital social, exceto nos casos em que o presente Contrato Social estabeleça *quorum* qualificado.

Cláusula 18ª. As deliberações tomadas em conformidade com a lei, com este Contrato Social e com acordos celebrados entre os quotistas vinculam todos os quotistas, ainda que ausentes ou dissidentes.

CAPÍTULO VI – DA CESSÃO E TRANFERÊNCIA DE QUOTAS

Cláusula 19ª. As quotas de emissão da Sociedade são indivisíveis, sendo livre a sua transferência a quem seja sócio, independentemente da anuência dos demais quotistas, ou a terceiros não sócios, desde que respeitado o direito de preferência para aquisição destas quotas pelos demais quotistas da Sociedade e/ou demais regras a este respeito estabelecidas em eventual Acordo de Quotistas da Sociedade.

Cláusula 20ª. As reuniões de quotistas serão instaladas, em primeira convocação, com a presença



DocuSign Envelope ID: DDACF8ED-619E-46D8-9EA2-AAB1D9BDA11B

JUCESP

18 +4 24

de quotistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, e, em segunda convocação, com qualquer número de quotistas.

Parágrafo Único. Na interpretação deste Contrato Social, o termo "transferência" deve ser entendido de forma abrangente, incluindo qualquer cessão voluntária ou involuntária, venda, ou promessa de cessão e/ou venda, penhora, bem como a constituição de ônus, gravames ou garantias de qualquer natureza sobre as referidas quotas ou seus direitos.

CAPÍTULO VII – DA RETIRADA E EXCLUSÃO DE QUOTISTAS

Cláusula 21ª. Será considerado remisso o quotista que não efetuar as contribuições para o capital social da Sociedade na forma e prazo previstos.

Parágrafo Único. Caso o quotista remisso permaneça inadimplente após o decurso de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de notificação enviada pela Sociedade, o mesmo poderá: (i) ser excluído da Sociedade, de pleno direito; (ii) ter suas quotas tomadas proporcionalmente pelos demais quotistas, excluída a participação do quotista remisso no capital social da Sociedade; ou (iii) ter suas quotas transferidas a terceiros, sendo então excluído da Sociedade, mediante a devolução daquilo que houver pago, deduzidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados a partir da data em que se tornou remisso até a data da referida exclusão, multa moratória de 10% (dez por cento) do valor devido e não pago, correção monetária incidente sobre o período com base no IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), calculado e divulgado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas e eventuais despesas incorridas pela Sociedade em virtude Do exposto.

Cláusula 22ª. Os quotistas poderão ainda ser excluídos da Sociedade nas seguintes hipóteses:

(i) declaração de falência, recuperação judicial ou insolvência do quotista ou liquidação de suas quotas a pedido de credor habilitado;

(ii) prática de atos contrários à continuação da Sociedade, e/ou que estejam colocando em risco a sua continuidade em virtude de atos de inegável gravidade, devendo ser resguardado o direito de defesa do quotista acusado na reunião de quotistas convocada para tal finalidade;

(iii) cometimento de falta grave no cumprimento das suas obrigações ou por incapacidade superveniente.

Parágrafo Único. O capital social sofrerá redução equivalente ao valor das quotas do quotista excluído e que eventualmente não tenham sido pagas até o momento de sua exclusão, caso os demais quotistas decidam por não suprir o valor em atraso.

Cláusula 23ª. O quotista dissidente de deliberação relativa à modificação do Contrato Social, fusão, cisão, incorporação ou transformação da Sociedade em outro tipo societário, poderá retirar-se da Sociedade.

Parágrafo 1º O exercício do direito de retirada deverá ser exercido pelo quotista dissidente mediante notificação por escrito à Sociedade, enviada em até 30 (trinta) dias contados da data da deliberação em que se fundar.

Parágrafo 2º Em até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da notificação mencionada no Parágrafo 1° acima, a Sociedade levantará balanço patrimonial, com base no qual será calculado o valor das quotas do quotista retirante, valor patrimonial esse que lhe será pago em 10 (dez) parcelas, iguais, mensais e sucessivas, sem qualquer correção monetária ou juros. A primeira parcela deverá ser paga no primeiro dia útil do mês subsequente àquele em que for levantado o balanço patrimonial mencionado.



DocuSign Envelope ID: DDACF8ED-619E-46D8-9EA2-AAB1D9BDA11B

JUCESP
19 +4 24

CAPÍTULO VIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 24ª. A dissolução, a falência, a extinção, a recuperação judicial ou extrajudicial, a insolvência, o falecimento, a declaração judicial de incapacidade, a interdição, a separação, o divórcio, a exclusão ou a retirada de um quotista não causará a dissolução da Sociedade.

Cláusula 25ª. A Sociedade entrará em dissolução e liquidação nas circunstâncias previstas na legislação ou por decisão dos quotistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, os quais indicarão o liquidante que atuará durante tal período.

CAPÍTULO IX – DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 26ª. O exercício social coincidirá com o calendário civil, começando no dia 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º No final de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras da Sociedade exigidas pela legislação societária e fiscal para tal exercício.

Parágrafo 2º O destino dos lucros líquidos da Sociedade verificados ao final de cada exercício será determinado por quotistas representando a maioria do capital social, podendo ser: (i) distribuído aos quotistas, na proporção de suas respectivas participações no capital social; mediante deliberação em Reunião de Quotistas; ou (ii) retidos, total ou parcialmente, em reserva de Desenvolvimento ("**Reserva de Desenvolvimento**"), com o fim de assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante da Sociedade, ou ainda, ser utilizada no aumento do capital social, não podendo a Reserva de Desenvolvimento ultrapassar o valor do capital social da Sociedade.

Parágrafo 3º A Sociedade poderá levantar balanços e demonstrações de resultados intermediários, em periodicidade mensal, trimestral e semestral, preparados com propósitos fiscais ou para distribuição de lucros apurados com base em tais balanços, na proporção das participações dos quotistas no capital social da Sociedade, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social.

CAPÍTULO X – IMPEDIMENTOS

Cláusula 27ª. Os Diretores e os Quotistas declaram, sob as penas da Lei, não estarem impedidos de exercer o comércio ou a administração de sociedade empresariais em virtude de condenação criminal, que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou por me falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, não estando incursos em exercer atividades empresariais, em observância ao disposto no inciso II do Artigo 37, da Lei 8.934, de 18.11.97, com redação dada pela Lei 10.194, de 14.02.01, e no art. 1.011, § 1º da Lei n. 10.406, de 10.01.02, cientes de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal.

CAPÍTULO XI – JURISDIÇÃO E FORO

Cláusula 28ª. Quaisquer controvérsias ou disputas oriundas do presente Contrato Social serão submetidas ao foro do Município de São Paulo, Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTOS E CONTRATADOS, os sócios assinam o presente instrumento



DocuSign Envelope ID: DDACF8ED-619E-46D8-9EA2-AAB1D9BDA11B

JUCESP

19.04.24

eletronicamente, nos termos em que permite o art. 10º da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 15 de abril de 2024.

CÉSAR FERREIRA DA SILVEIRA

KARINA ROENICK FREITAS

ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Por César Ferreira da Silveira

VINÍCIUS FERREIRA DA SILVEIRA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
117.559/24-6
JUCESP
JUCESP
18 ABR. 2024
SP - FAUSTA



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=HfxZqgB4qlztNRW71puFNA&chave2=biYYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 05ª (QUINTA) ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA "MPC LTDA".

I – PARTES CONTRATANTES

AFC HOLDING LTDA, inscrita no CNPJ sob o no 35.807.661/0001-08, com sede na Avenida República do Líbano, no 251, Sala 2605, Torre A, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos, por **André Faria da Costa**, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, engenheiro civil, nascido em 11/12/1993, inscrito no CPF sob o no 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG no 8.782.115 SDS/PE, com endereço profissional na sede da sociedade em que representa.

PERFEITA BAÍA LTDA, pessoa jurídica domiciliada no exterior, inscrita no CNPJ sob o no 51.929.304/0001-79, com sede na Rua Dr. Pereira Jardim, no 25, Loures, Sacavém, Portugal, neste ato representada por seu representante legal, **Adailton José dos Santos Filho**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, inscrito no CPF sob o no 811.993.925-53, nascido em 16/04/1984, portador da cédula de identidade RG no 8.435.072-50 SSP/BA, com endereço profissional na sede da sociedade em que representa..

Únicas sócios da sociedade empresária limitada denominada **MPC LTDA**, inscrita no CNPJ sob o no 38.482.797/0001-83, registrada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob o NIRE 26202588507, com sede e foro na Avenida República do Líbano, no 251, Sala 2603, Torre A, Pina, Recife, Pernambuco, CEP 51.110-160 ("Sociedade").

Resolvem promover as seguintes alterações em relação à **Sociedade**:

II – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÃO DO ENDEREÇO DA SEDE

1.1. Os sócios aprovam, por unanimidade, a alteração do endereço da sede da **Sociedade** para a Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160.

1.2. Diante da alteração promovida, a cláusula segunda do contrato social da **Sociedade** passará a vigorar com a seguinte redação:

2. CLÁUSULA SEGUNDA – SEDE E FILIAIS

2.1. A **Sociedade** é sediada na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, podendo abrir filiais e outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional.

04/02/2025
Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259878715 de 04/02/2025 Protocolo 259878715 de 29/01/2025 NIRE 26202588507
Nome da empresa MPC LTDA.
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245169604536747



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlztNRM7lpUFNA&chave2=biVYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

3. CLÁUSULA TERCEIRA – CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

3.1. Diante das alterações pactuadas acima, os sócios resolvem, por unanimidade, atualizar a redação das cláusulas e consolidar as disposições do contrato social da **Sociedade**, adequando-o à nova formatação, o qual passará a vigorar, exclusivamente, com a seguinte redação e de acordo com as seguintes cláusulas:

MPC LTDA,
CNPJ nº 38.482.797/0001-83
NIRE 26202588507

1. NOME EMPRESARIAL

1.1. A sociedade possui o nome empresarial MPC LTDA, ("**Sociedade**"), sendo regida pelas cláusulas e condições previstas neste contrato social.

2. SEDE E FILIAIS

2.1. A **Sociedade** é sediada na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, Recife/PE, CEP 51.110-160, podendo abrir filiais e outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional.

3. OBJETO SOCIAL

3.1. A **Sociedade** tem por objeto social as seguintes atividades econômicas:

3.1.1. Holdings de instituições não financeiras (CNAE 6462-0-00).
3.1.2. Outras sociedades de participação, exceto holdings (CNAE 6463-8-00).
3.1.3. Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 41.10-7-00).
3.1.4. Construção de edifícios (CNAE 41.20-4-00).
3.1.5. Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02).
3.1.6. Aluguel de imóveis próprios (CNAE 68.10-2/02).
3.1.7. Loteamento de imóveis próprios (CNAE 6810 2/03).
3.1.8. Gestão e administração da propriedade imobiliária (CNAE 68.22-6-00).

4. DURAÇÃO

4.1. A **Sociedade** iniciou suas atividades com o registro do contrato de constituição na Junta Comercial do Estado de Pernambuco (JUCEPE) em 16/09/2020 e o seu prazo de duração será por tempo indeterminado.

5. CAPITAL SOCIAL

5.1. O capital social é de R$ 10.000,00 (dez mil reais), dividido em 10.000 (dez mil) quotas, emitidas no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas, distribuídas da seguinte forma:

04/02/2025
Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259878715 de 04/02/2025 Protocolo 259878715 de 29/01/2025 NIRE 26202588507
Nome da empresa MPC LTDA.
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245169604536747



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlztNRM7lpuFNA&chave2=biVYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
AFC Holding Ltda.	5.000	R$ 5.000,00	50%
Perfeita Baía Ltda.	5.000	R$ 5.000,00	50%
Total	10.000	R$ 10.000,00	100%

5.1. A responsabilidade é, na forma da legislação em vigor, limitada ao valor de suas quotas, mas todos os sócios respondem solidariamente pela integralização do capital social.

5.2. Os sócios terão o direito de preferência na subscrição de novas quotas da **Sociedade** em razão de aumento de capital social, na proporção das participações que possuírem no momento do aumento de capital.

5.3. Os aumentos de capital social da **Sociedade** deverão ser fundamentados e conter a indicação do uso planejado dos recursos financeiros, de modo a evitar a diluição injustificada da participação dos sócios por meio de aumento de capital em proporções quantitativamente desarrazoadas.

5.4. A **Sociedade** é um sujeito de direito personalizado autônomo e terá patrimônio próprio, inconfundível e incomunicável com o patrimônio individual de cada sócio. Portanto, a **Sociedade** responde com o seu patrimônio pelas obrigações que assumir e os seus sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações da **Sociedade**.

6. ADMINISTRAÇÃO

6.1. A administração da Sociedade será exercida pelo administrador não sócio André Faria da Costa, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, engenheiro civil, nascido em 11/12/1993, inscrito no CPF sob o no 100.756.714-76, portador da cédula de identidade RG no 8.782.115 SDS/PE, domiciliado em Recife/PE, com endereço profissional na sede da **Sociedade**.

6.2. O administrador terá poderes de representação da **Sociedade** em todos os atos, incumbindo-se da gestão das atividades que compõem o objeto social, da administração dos negócios e da representação ativa e passiva da **Sociedade** em quaisquer circunstâncias e perante quaisquer pessoas de direito público ou privado.

6.3. O administrador poderá constituir procuradores com poderes específicos e procuradores com poderes para o foro em geral (ad judicia).

6.4. Na constituição de procuradores da **Sociedade**, os poderes e o prazo de duração devem ser especificados no instrumento.

6.5. Caso não tenham sido previamente aprovados em reunião de sócios, são expressamente vedados e nulos de pleno direito os atos praticados pelos sócios, administradores

04/02/2025
Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259878715 de 04/02/2025 Protocolo 259878715 de 29/01/2025 NIRE 26202588507
Nome da empresa MPC LTDA.
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245169604536747



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlztNRW71puFNA&chave2=biyYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

procuradores e prepostos da **Sociedade** que a envolvam em negócios estranhos ou desvinculados das atividades que compõem o objeto social da **Sociedade**.

6.6. O administrador poderá receber um pró-labore mensal, aprovado em reunião de sócios.

6.7. O administrador é dispensado de prestar caução em qualquer ato praticado na representação da **Sociedade**.

6.8. O administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da **Sociedade**, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos de pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou o exercício da atividade empresarial.

7. DELIBERAÇÕES SOCIAIS

7.1. Serão validas apenas as deliberações sociais tomadas por unanimidade dos sócios da **Sociedade.**

7.2. As deliberações sociais poderão ser tomadas mediante simples alteração do contrato social, por reunião de sócios ou por resolução dos sócios quando todos os sócios decidirem por escrito sobre a matéria objeto de deliberação. É dispensada, em qualquer caso, a formalidade de publicação das atas de reuniões de sócios e demais documentos societários, exceto quando exigido pelas leis aplicáveis ao tipo jurídico das sociedades limitadas.

7.3. As reuniões dos sócios poderão ser convocadas pelo(s) administrador(es) da **Sociedade**, individual ou conjuntamente, ou por qualquer sócio da **Sociedade**, sempre que se fizer necessário ou nos casos determinados em lei, mediante cartas, e-mails ou por qualquer outro meio escrito que os sócios decidam utilizar, ficando dispensadas as formalidades de convocação previstas no artigo 1.152, § 3o, do Código Civil quando todos os sócios comparecerem ou declararem, por escrito, estarem cientes do local, data, hora e ordem do dia.

7.4. Caso os sócios não se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia, a reunião de sócios deverá ser convocada com antecedência mínima de 20(vinte) dias, por meio de correspondência protocolada para todos sócios. Deverá ser posto a disposição dos sócios todos os documentos a serem examinados na reunião.

7.5. Os sócios deverão reunir-se pelo menos uma vez por ano, nos quatro meses que sucederem o encerramento do exercício anterior, para tomar as contas do(s) administrador(es) e deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico.

7.6. Os sócios dispensam a necessidade de lavratura das atas das reuniões e de qualquer outro documento societário em livros societários.

04/02/2025
Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259878715 de 04/02/2025 Protocolo 259878715 de 29/01/2025 NIRE 26202588507
Nome da empresa MPC LTDA.
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245169604536747



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlztNRW71puFNA&chave2=biYYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

8. LIQUIDAÇÃO

8.1. A Sociedade somente será dissolvida nas hipóteses determinadas por lei, ou por deliberação dos sócios que atenda o quórum legal em vigor na época da deliberação. Ocorrendo essa hipótese, será designado liquidante, que procederá à liquidação da Sociedade, na forma que por ela lhe for determinada.

8.2. A Sociedade não se dissolverá por morte, interdição, dissolução, ou impedimento, seja de que espécie for, que acometer qualquer dos sócios quotistas, continuando com o sócio remanescente e os herdeiros e/ou sucessores.

8.3. Falecendo o sócio quotista, o cônjuge meeiro e/ou herdeiros têm direito de ingressar na Sociedade, dividindo-se as quotas do falecido entre eles, na proporção de seus quinhões hereditários, e respeitando-se as disposições testamentárias do sócio falecido. Para tanto, o cônjuge meeiro e/ou os herdeiros interessados deverão, dentro do prazo de sessenta (60) dias que suceder ao falecimento do sócio quotista, notificar a Sociedade desse seu intento de nela ingressarem.

8.4. Na hipótese de qualquer dos sucessores optar por não ingressar na Sociedade, esta deverá realizar uma apuração de haveres, e respectivo balanço, especificamente para o fim de apurar o valor a ser pago a esse(s) sucessor(es) pelo quinhão que lhe (s) caberia na Sociedade, valor esse que lhe(s) deverá ser pago em até 60 (sessenta) prestações mensais, consecutivas e de igual valor, sujeitas exclusivamente a correção monetária, nos índices e periodicidade legais estabelecidos pelo governo, ficando facultado à Sociedade efetuar esse pagamento em prazo inferior.

9. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

9.1. O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

9.2. Ao fim de cada exercício social, a administração da **Sociedade** providenciará o balanço patrimonial, a demonstração do resultado do exercício (DRE) e as demais demonstrações contábeis exigidas em lei, de acordo com a legislação societária aplicável e os princípios de contabilidade aceitos no Brasil.

9.3. A administração da **Sociedade** deverá preparar e submeter aos sócios, antes do encerramento do exercício fiscal, o orçamento para o próximo exercício social contemplando as receitas previstas, gastos e investimentos necessários, assim como um memorando contendo as deliberações tomadas pelos sócios durante o ano.

04/02/2025
Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259878715 de 04/02/2025 Protocolo 259878715 de 29/01/2025 NIRE 26202588507
Nome da empresa MPC LTDA.
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245169604536747



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Hfx2qgB4qlztNRW71puFNA&chave2=biyYHKotZXwAGXcKi4FdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 10075671476-ANDRE FARIA DA COSTA|81199392553-ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO

10. DESTINAÇÃO DOS RESULTADOS

10.1. O lucro líquido apurado será distribuído entre os sócios na proporção de suas participações no capital social da **Sociedade**, distribuindo-se na mesma proporção os prejuízos eventualmente apurados.

10.2. É permitida a formação de reservas e a incorporação dos lucros, com o consequente aumento do capital social da **Sociedade**.

10.3. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula (Destinação dos Resultados), os sócios poderão optar por realizar **(a)** distribuição mensal de lucros, a título de antecipação, mediante o levantamento de balancete específico; e **(b)** desde que por deliberação de sócios que representem 100% (cem por cento) do capital social manifestada em ata de reunião, recibo ou documento equivalente, distribuição de dividendos desproporcional à participação societária, conforme autorização prevista no artigo 1.007 do Código Civil Brasileiro.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. No silêncio deste contrato social e da legislação aplicável às sociedades limitadas, serão aplicadas, supletivamente, a legislação de regência das sociedades anônimas.

11.2. Para dirimir quaisquer divergências oriundas deste contrato social, fica eleito o foro da comarca de Recife, Estado de Pernambuco, com a renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

III – TERMO DE ENCERRAMENTO E ASSINATURAS

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 01 (uma) via de igual teor e forma, com um só efeito, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Recife/PE, 28 de Janeiro de 2025.

Espaço para assinaturas:

_____	_____
AFC HOLDING LTDA	**PERFEITA BAÍA LTDA**
Por André Faria da Costa	**Por Adailton José Dos Santos Filho**

04/02/2025
Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259878715 de 04/02/2025 Protocolo 259878715 de 29/01/2025 NIRE 26202588507
Nome da empresa MPC LTDA.
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245169604536747



259878715

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

NOME DA EMPRESA	MPC LTDA.
PROTOCOLO	259878715 - 29/01/2025
ATO	002 - ALTERACÃO
EVENTO	021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 26202588507
CNPJ 38.482.797/0001-83
CERTIFICO O REGISTRO EM 04/02/2025
SOB N: 20259878715

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20259878715

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 10075671476 - ANDRE FARIA DA COSTA - Assinado em 29/01/2025 às 16:42:19

Cpf: 81199392553 - ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO - Assinado em 29/01/2025 às 16:42:44

Assinado eletronicamente por
JESSICA CAROLINE DAS CHAGAS MORAES
SECRETÁRIA GERAL

1

04/02/2025

Certifico o Registro em 04/02/2025
Arquivamento 20259878715 de 04/02/2025 Protocolo 259878715 de 29/01/2025 NIRE 26202588507
Nome da empresa MPC LTDA.
Este documento pode ser verificado em http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 245169604536747



ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 147ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ nº 39.614.041/0001-03

E PELA

PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ nº 39.575.786/0001-00

São Paulo - SP, 2 de julho de 2025.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 147ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. E PELA PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

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

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

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

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

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514 (conforme definido abaixo), a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), conforme os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"5LAC"	A **5LAC EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Antônio Torres Galvão, nº 221, CXPST 2.219, Imbiribeira, CEP 51.160-330, inscrita no CNPJ sob o nº 61.142.317/0001-57.
"Adailton"	O Sr. **ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do documento de identidade nº 8.435.072-50, SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 811.993.925-53, residente e domiciliado na cidade de Ipojuca, estado de Pernambuco, na Fazenda Merepe 2, Casa 07, Porto de Galinhas Rural/Ipojuca Rural, CEP 55.590-000.
"Afiliadas":	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
"Agente de Liquidação":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede situada, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.
"Agente Fiduciário":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo.
"Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE":	Significa a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das Unidades Autônomas (bens imóveis) do Empreendimento Naturê ("Unidades Autônomas Alienadas") que remanescerem em estoque após o recebimento do Habite-se e o implemento da Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE), a ser constituída pela Projeto 15 SPE, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE.
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa a alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas da Projeto 15 SPE, de titularidade da Due e da Arbore, a ser constituída por elas, enquanto fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento da parcela das Obrigações Garantidas devida pela Projeto 15 SPE, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"Amortização":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.2.6.2.10 do presente Termo de Securitização.
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



"André"	O Sr. **ANDRÉ FARIA DA COSTA**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador do documento de identidade nº 8.782.115, SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, residente e domiciliado na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, nº 3.778. apto 2601, Boa Viagem, CEP 51.021-000.
"Anúncio de Início da Distribuição":	O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Encerramento da Distribuição":	O anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.
"Arbore":	A **ARBORE ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 500, Jardim Londrina, CEP 05.640-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.534.715/0001-50.
"Assembleia Especial" ou "Assembleia Especial dos Titulares dos CRI":	A assembleia especial dos Titulares dos CRI, realizada na forma das Cláusulas 13.1 e seguintes deste Termo de Securitização.
"Aval":	A garantia fidejussória consubstanciada em aval outorgado nos termos dos Termos de Emissão.
"Avalistas":	Significa, em conjunto, a Due, a Arbore, a Sra. Karina, o Sr. Adailton, o Sr. André e o Sr. César.
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil.
"CCI"	As cédulas de crédito imobiliário integrais, representativas dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"César":	O Sr. **CESAR FERREIRA DA SILVEIRA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Karina (abaixo qualificada), engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº M5240283 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 915.327.016-91, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230.
"Cessão Fiduciária":	Quando em conjunto, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão SCP, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa e a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE":	A cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, da conta corrente nº 08111027-2, na agência 0001, do Banco BMP Money Plus (cód. 274), de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	titularidade da Projeto 15 SPE ("Conta Vinculada Projeto 15 SPE" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE"), na qual os Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE e os Recebíveis Unidades Caixa serão creditados ("Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE"), mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Projeto 15 SPE e pela 5LAC, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão SCP":	A cessão fiduciária de 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da 5LAC, oriundos do *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos"*, celebrado em 17 de junho de 2025, entre a MPC, na qualidade de cedente, e a 5LAC, na qualidade de cessionária "Recebíveis Contrato de Cessão SCP"), creditado na conta corrente de titularidade da 5LAC nº nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus (cód. 274) ("Conta Vinculada 5LAC" e, quando em conjunto com a Conta Vinculada Projeto 15 SPE, "Contas Vinculadas"), para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Projeto 15 SPE e pela 5LAC, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa":	A cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, das unidades autônomas do Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após o a obtenção do Habite-Se do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal ("Direitos Creditórios Unidades Caixa" ou "Recebíveis Unidades Caixa", respectivamente), mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Projeto 15 SPE, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE":	A cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis **(a.1)** presentes, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas e **(a.2)** futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas , oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas Alienadas do Empreendimento Naturê, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes ("Contratos de Venda e Compra Unidades Projeto 15 SPE"), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Projeto 15 SPE e os adquirentes ("Direitos Creditórios Unidades Projeto 15 SPE" ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	"Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE"), mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Projeto 15 SPE, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária.
"CETIP 21":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"Código ANBIMA":	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas":	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Conta do Patrimônio Separado":	A conta corrente nº 97813-3, agência 3100, do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), mantida em nome da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado.
"Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser formalizado no âmbito da constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Due e a Arbore, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Projeto 15 SPE como interveniente.
"Contrato de Cessão Fiduciária":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Projeto 15 SPE e a 5LAC, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático de Certificados de Recebíveis Imobiliários sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das 1ª e 2ª Séries, da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", a ser celebrado entre a Emissora, a Projeto 15 SPE e a Projeto 14 SPE.
"Coordenador Líder":	A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme qualificada no preâmbulo.
"CPF":	Cadastro de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários":	São os créditos oriundos das Notas Comerciais, que compreendem a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	obrigação de pagamento, pelas Devedoras, do valor nominal unitário, da remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das Notas Comerciais, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos dos Termos de Emissão.
"CRI":	Quando mencionados em conjunto, os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série.
"CRI 1ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas Notas Comerciais, nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, quando mencionados em conjunto.
"CRI 2ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas Notas Comerciais, nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, quando mencionados em conjunto.
"CRI em Circulação":	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade das Devedoras, dos Avalistas, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou das Devedoras, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão das Notas Comerciais":	Significa a data de emissão das Notas Comerciais, conforme prevista nos Termos de Emissão.
"Data de Emissão dos CRI":	07 de julho de 2025.
"Data de Integralização":	A data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
"Data de Pagamento da Amortização":	A Data de Vencimento dos CRI.
"Data de Pagamento da Remuneração":	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme cronograma constante do **Anexo II**.
"Data de Vencimento dos CRI":	Quando mencionadas em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.
"Data de Vencimento dos CRI 1ª Série":	25 de julho de 2030.
"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série":	26 de julho de 2030
"Data de Vencimento das Notas Comerciais":	Significa a data de vencimento das Notas Comerciais, conforme prevista nos Termos de Emissão.
"Devedoras":	Quando mencionadas em conjunto, a Projeto 15 SPE e a Projeto 14 SPE.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Significa todos os dias, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
"Documentos Comprobatórios":	Significam os documentos comprobatórios da destinação dos recursos das Notas Comerciais Escriturais, quais sejam, relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos, comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa.
"Documentos da Operação":	Os seguintes documentos quando mencionados em conjunto: **(a)** os Termos de Emissão; **(b)** os Instrumentos de Garantias; **(c)** a Escritura de Emissão de CCI; **(d)** este Termo de Securitização; **(e)** o Contrato de Distribuição; **(f)** o Anúncio de Início da Distribuição; **(g)** o Anúncio de Encerramento da Distribuição; **(h)** o prospecto da Oferta; **(i)** a lâmina da Oferta; **(j)** eventuais aditamentos aos documentos listados nos itens anteriores; e **(k)** eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.
"Due":	A **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95.
"Emissão":	A presente emissão de CRI, a qual constitui as 1ª e 2ª séries da 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora":	A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme qualificada no preâmbulo.
"Empreendimentos":	Quando mencionados em conjunto, Empreendimento Naturê e o Empreendimento Tropí.
"Empreendimento Naturê":	Significa o empreendimento de natureza imobiliária que vem sendo desenvolvido no Imóvel Naturê pela Projeto 15 SPE.
"Empreendimento Tropí":	Significa o empreendimento de natureza imobiliária que vem sendo desenvolvido no Imóvel Tropí pela Projeto 14 SPE
"Escriturador das Notas Comerciais":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede situada, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, responsável pela escrituração das Notas Comerciais.
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" por meio do qual foram emitidas as CCI.
"Escriturador dos CRI":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede situada, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, responsável pela

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	escrituração dos CRI.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais":	Os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais previstos na Cláusula 8.1 dos Termos de Emissão.
"Fundo Amex":	O fundo constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.9 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Despesas":	O fundo de despesas, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Obras":	O fundo de obras, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva":	O fundo de reserva, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização.
"Fundos":	Significa, quando em conjunto e indistintamente, o Fundo Amex, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras.
"Garantias":	Quando mencionadas em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE, a Alienação Fiduciária de Quotas (aplicável apenas à parcela das Obrigações Garantidas devida pela Projeto 15 SPE), a Cessão Fiduciária e os Fundos.
"Garantidores":	Quando mencionadas em conjunto, os Avalistas e a MPC.
"Imóveis":	Quando mencionados em conjunto, o Imóvel Naturê e o Imóvel Tropí.
"Imóvel Naturê":	O imóvel objeto da matrícula nº 12.035 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único Registros Públicos, Estado de Pernambuco.
"Imóvel Tropí":	O imóvel objeto da matrícula nº 12.034 do Cartório de Ipojuca, Ofício Único, Tabelionato e Registros Públicos, estado de Pernambuco.
"Instituição Custodiante":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo, responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários lastro do CRI.
"Instrumentos de Garantias":	Quando referidos em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária.
"Investidores Profissionais":	São os investidores profissionais, de acordo com a definição do artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores" ou "Investidores Qualificados":	São os investidores qualificados, de acordo com definição do artigo 12 da Resolução CVM 30, conforme alterada.
"Investimentos Permitidos":	São os investimentos nos quais os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo Amex, de Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras) poderão ser aplicados, sendo estes:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como **DI**, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial; e (ii) se expressamente previsto neste Termo de Securitização.
"**I**PCA":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo **I**nstituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Karina":	A Sra. **KARINA ROENICK FREITAS**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. César, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº M5950330 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 028.095.126-47, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230.
"Lei das Sociedades por Ações":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 9.514":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 11.101":	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei nº 14.430":	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Leis Anticorrupção":	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto-Lei n° 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, a Lei de **I**mprobidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992), a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act*, conforme aplicável.
"MDA":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Montante Mínimo da Oferta":	O montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
"MPC":	A **MPC LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.797/0001-83.
"Notas Comerciais":	Quando mencionadas em conjunto, as Notas Comerciais Projeto 15 SPE e as Notas Comerciais Projeto 15 SPE.
"Notas Comerciais Projeto	Significa, quando mencionadas em conjunto, as notas comerciais

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



15 SPE":	escriturais em até 2 (duas) séries da 1ª (primeira) emissão da Projeto 15 SPE, emitidas nesta data, a serem subscritas e integralizadas pela Emissora nos termos do Termo de Emissão Projeto 15 SPE.
"Notas Comerciais Projeto 14 SPE":	Significa, quando mencionadas em conjunto, as notas comerciais escriturais em até 2 (duas) séries da 2ª (segunda) emissão da Projeto 14 SPE, emitidas nesta data, a serem subscritas e integralizadas pela Emissora nos termos do Termo de Emissão Projeto 14 SPE.
"Obrigações Garantidas":	Significam a totalidade dos valores devidos pelas Devedoras em razão dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário acrescido dos juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pelas Devedoras, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
"Oferta":	A oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.
"Ônus":	Qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
"Operação de Securitização"	A operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos":	Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos constante da Cláusula 10.7.
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
"Pessoas Vinculadas":	Significam os investidores que sejam: **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, das Devedoras e dos Avalistas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(b)** quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentado.
"PMT CRI":	Significa o somatório da próxima parcela vincenda dos CRI referente à parcela de amortização e remuneração.
"Projeto 14 SPE":	A **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.575.786/0001-00.
"Projeto 15 SPE":	A **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.614.041/0001-03.
"Regime Fiduciário":	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
"Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas":	Significam as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
"Remuneração" ou "Juros Remuneratórios":	A remuneração dos CRI, calculada na forma das Cláusulas 6.2 e 6.3 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Total":	O resgate antecipado obrigatório dos CRI, conforme descrito na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60":	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	alterada.
"Resolução CVM 160":	Instrução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Rito de Registro Automático de Distribuição":	Rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26 e art. 27 da Resolução CVM 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
"*Servicer*":	**NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46.
"Taxa DI":	Taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
"Termos de Emissão":	Quando em conjunto, o Termo de Emissão Projeto 15 SPE e o Termo de Emissão Projeto 14 SPE.
"Termo de Emissão Projeto 15 SPE":	Significa o "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado nesta data pela Projeto 15 SPE, na qualidade de emitente das Notas Comerciais Projeto 15 SPE, a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Projeto 15 SPE, e pelos Garantidores, como avalistas, conforme o caso, e intervenientes anuentes.
"Termo de Emissão Projeto 14 SPE":	Significa o "*Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais ou Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado nesta data pela Projeto 14 SPE, na qualidade de emitente das Notas Comerciais Projeto 14 SPE, a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Projeto 14 SPE.
"Termo de Securitização" ou "Termo":	O presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*".
"Titulares dos CRI":	São os Investidores Qualificados que vierem a subscrever ou adquirir os CRI nos termos deste Termo de Securitização.
"Unidades Autônomas Projeto 15 SPE":	Significam as unidades autônomas (bens imóveis) do Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após o recebimento do Habite-se e o implemento da Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas).
"Valor Mínimo do Fundo de	O montante equivalente a R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Despesas":	
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	O montante equivalente a, em valor proporcional ao volume integralizado, R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) por série de CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").
"Valor Nominal Unitário":	Os CRI terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
"Valor Total da Emissão":	O valor total da emissão na Data de Emissão dos CRI, a saber, R$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais).

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

CLÁUSULA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 25, parágrafo único, do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Reunião de Diretoria da Emissora realizada nesta data, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI, os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, de sua titularidade, com valor nominal total de R$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais.

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais:

(i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. As Notas Comerciais representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e se encontram custodiadas com a Instituição Custodiante.

3.6. Os CRI serão objeto do Rito de Registro Automático de Distribuição e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme Cláusula 6.2 abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

3.6.1. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

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

Identificação dos CRI

4.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais, possuem as seguintes características:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Emissão	147ª
Série	Duas séries.
Quantidade de CRI	52.000 (cinquenta e duas mil) unidades, sendo **(i)** 32.000 (trinta e duas mil) unidadees da 1ª série ("CRI da 1ª Série"); e **(ii)** 20.000 mil) unidades da 2ª série ("CRI da 2ª Série").
Valor Global da Série	R$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), sendo **(i)** R$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) referentes aos CRI 1ª Série; e **(ii)** R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) referentes aos CRI 2ª Série, observado que este valor poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta.
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
Data de Emissão	07 de julho de 2025.
Data de Vencimento dos CRI 1ª Série	25 de julho de 2030.
Data de Vencimento dos CRI 2ª Série	26 de julho de 2030
Prazo da Emissão	1.844 (mil, oitocentos e quarenta e quatro) dias para os CRI 1ª Série e 1.845 (mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias para os CRI 2ª Série, contados da Data de Emissão dos CRI.
Local de Emissão	Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Juros Remuneratórios 1ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo.
Juros Remuneratórios 2ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,90% (três inteiros e noventa

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	A Amortização Programada ocorrerá em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Conforme cronograma previsto no **Anexo II** a este instrumento.
Primeiro pagamento de Remuneração	27 de agosto de 2025.
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.1 e seguintes deste Termo.
Garantia Flutuante	Não há.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários gozarão das seguintes garantias: o Aval, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Fundos.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo do disposto nos Termos de Emissão, ocorrendo atraso imputável às Devedoras no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável às Devedoras, os encargos moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face das Devedoras.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Forma	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Qualificados e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
Classificação ANBIMA	Categoria: Residencial. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações. Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados nas Devedoras. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações. Tipo de contrato com lastro: Valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações. Revolvência: Não. Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável": Não.
Fatores de Riscos	Conforme Cláusula 18.1 deste Termo de Securitização.
Código ISIN 1ª Série	BRCASCCRI5V3
Código ISIN 2ª Série	BRCASCCRI5W1

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Depósito para Distribuição e Negociação

4.2. Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Registro da CCI

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

Forma de Distribuição dos CRI

4.4. Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM e a distribuição automaticamente realizada, no montante de R$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), sob regime de melhores esforços.

4.5. Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta e desde que após a Data de Emissão, a Emissora poderá, de comum acordo com as Devedoras, decidir por reduzir o valor total da Emissão até um montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta e cancelar os demais CRI que não forem colocados.

4.6. Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos boletins de subscrição condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, nos termos do disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160.

4.7. Na hipótese de não atendimento das condições referidas nas alíneas (i) ou (ii) do item 4.5 acima, ou na hipótese de não colocação do Montante Mínimo da Oferta, os investidores dos CRI que já

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta terão seus CRI resgatados.

4.8. Início da Oferta: O início da Oferta deverá ser divulgado no anúncio de início da distribuição, pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, à CVM, nos termos da regulamentação aplicável. O início da Oferta está condicionado à apresentação e ao cumprimento, pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, à CVM, dos requisitos e procedimentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM 160, incluindo, sem limitações, considerando o público-alvo da Oferta, qual seja, Investidores Qualificados: **(a)** o pagamento da taxa de fiscalização; **(b)** o preenchimento do formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta; e **(c)** declaração da Emissora de registro atualizado.

4.9. Resultado e encerramento da Oferta: O resultado da Oferta deverá ser divulgado no anúncio de encerramento da distribuição, pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, tão logo sejam observados os seguintes eventos, o que acontecer primeiro: **(a)** o encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou **(b)** a distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta, incluindo eventuais lotes adicionais ou opção de distribuição de lote suplementar, conforme aplicável.

4.9.1. Registro no banco de dados da ANBIMA. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19º, parágrafo único, do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

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

Destinação de Recursos

4.10. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para constituição dos Fundos, pagamento das despesas iniciais e integralização das Notas Comerciais.

4.11. Os recursos recebidos pelas Devedoras em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados por ela, integral e exclusivamente, para arcar com os gastos, os custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras dos Empreendimentos, localizados no Imóveis.

4.10.1. As Devedoras deverão alocar nos Empreendimentos, na forma disposta na Cláusula 4.10 acima, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto nos Termos de Emissão, as Devedoras permanecerão obrigadas a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais nos Empreendimentos, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos líquidos captados por meio

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



da emissão das Notas Comerciais nos Empreendimentos, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos dos Termos de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

4.10.1.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais não poderão ser direcionados pelas Devedoras em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada às Devedoras e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.10.1.2. As Devedoras se obrigam a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da emissão das Notas Comerciais de acordo com a destinação dos recursos acima prevista através de relatórios semestrais, na forma dos Anexos **I**V aos Termos de Emissão ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado até dia 30 de dezembro de 2025, e assim sucessivamente em periodicidade semestral, nos meses de junho e dezembro.

4.10.1.3. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pelas Devedoras deverão estar acompanhados dos Documentos Comprobatórios.

4.10.1.4. O Agente Fiduciário dos CR**I** verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.10.1, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CR**I**, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso **II** do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.10.1.5. O Agente Fiduciário dos CR**I** analisará os Relatório(s) de Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 4.10.1. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CR**I** considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas enviados pelas Devedoras. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CR**I** para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

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

4.10.1.7. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no Anexo V dos Termos de Emissão de Notas Comerciais, dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento aos Termos de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

4.10.1.8. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos nos Empreendimentos, as Devedoras ficarão desobrigadas com relação ao envio dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

4.11.2. Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Emissora vier(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente a comprovar(em) a Destinação dos Recursos obtidos pelas Devedoras com a emissão das Notas Comerciais, as Devedoras deverão obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário e à Emissora, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

4.11.2.1. As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais nos Empreendimentos, nos termos dos Termos de Emissão.

4.11.2.2. Caberá às Devedoras 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 e à Emissora 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



demonstrativos contábeis das Devedoras.

4.11.2.3. As Devedoras se obrigam, nos termos dos Termos de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou 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 da Operação de forma diversa da estabelecida nesta cláusula e/ou no anexo que consolida as informações acerca da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

Declarações

4.12. Para fins da Resolução CVM 60, seguem como **Anexo III**, **Anexo V**, **Anexo VI** e **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Instituição Custodiante, pelo Agente Fiduciário, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, respectivamente.

4.13. Para fins de atender o que prevê o item VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, segue como **Anexo IX** ao presente Termo de Securitização a declaração emitida pela Emissora.

Formulário de Fluxo de Securitização

4.14. Conforme alinhado entre as Partes, o **Anexo XI** ao presente Termo de Securitização contempla resumo esquematizado das principais informações atinentes à Emissão dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização ("Data de Início da Rentabilidade") e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Início da Rentabilidade ou desde a última Data de Pagamento do CRI, conforme o caso, até a data da efetiva integralização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

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

5.3. Condições Precedentes. A integralização dos CRI está condicionada ao cumprimento cumulativo e integral das seguintes condições precedentes:

a) assinatura pelas respectivas partes envolvidas de todos os Documentos da Operação;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



b) registro do Termo de Securitização na B3;

c) obtenção do registro da Oferta pela CVM;

d) obtenção do registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3; e

e) ao cumprimento de todas as demais condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

CLÁUSULA SEXTA - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*), com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou na data de eventual Resgate Antecipado Total, (exclusive).

6.2.1. O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá à seguinte fórmula, a qual atende aos requisitos definidos no caderno de fórmulas da B3:

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

Onde:

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



$$FatorJuros = FatorDI \; x \; FatorSpread$$

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

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}(1 + TDI_k)$$

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";
n = Número total de Taxas DI over utilizadas;
TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;
FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

spread dos CRI 1ª Série = 4,0000;
spread dos CRI 2ª Série = 3,9000;

dup = É o número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (inclusive) e a Data de Pagamento dos CRI ou a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI:

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

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

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + DIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



por diante até o último considerado;

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

(v) o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) para a aplicação de "DI_k" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 6º (sexto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 16, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 são Dias Úteis).

6.2.2. Na hipótese de extinção ou substituição da Taxa DI, caso os Titulares dos CRI e a Emissora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a Remuneração dos CRI ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, os Titulares dos CRI poderão, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor dos CRI pela Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima, sob pena de, em não o fazendo, a Emissora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios aplicáveis. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável aos CRI a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do período de ausência da Taxa DI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada ou a substituta oficial, o que for maior a critério da Emissora e do investidor.

6.2.3. No prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista na Cláusula acima, a Emissora deverá comunicar aos Titulares dos CRI e ao Escriturador dos CRI, com cópia às Devedoras, sobre a Remuneração dos CRI majorada aplicável ao Período de Capitalização subsequente, independentemente de qualquer formalidade adicional ou de aditamento a este Termo de Securitização.

6.2.4. O período de capitalização ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido), exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

6.2.5. Os valores relativos à Remuneração dos CRI deverão ser calculados ao final de cada Período de Capitalização e pagos conforme as Datas de Pagamento previstas no **Anexo II**.

6.2.6. Todos os pagamentos devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas ou determinadas no presente Termo de Securitização.

6.2.7. Pagamento da Remuneração dos CRI. O pagamento da Remuneração dos CRI será

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



feito: (i) conforme periodicidade mencionada no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado dos CRI da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; ou (iii) na data em que ocorrer eventual Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.2.8. Amortização dos CRI. Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Total dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI e conforme fórmula prevista abaixo:

$$AMi = VNb \; x \; TAi$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II**.

CLÁUSULA SÉTIMA - RESGATE ANTECIPADO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, E VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI, de forma total, na ocorrência de (i) verificação do efetivo vencimento antecipado das Notas Comerciais quando da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais previsto no item 8.1 dos Termos de Emissão; ou (ii) do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido nos Termos de Emissão) ou do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido nos Termos de Emissão) das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão.

7.1.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Total dos CRI previsto no item (ii) da Cláusula 7.1 acima, os Titulares dos CRI farão jus ao valor que será repassado pela Emissora equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, conforme o caso, a serem resgatada, acrescido (b) dos Juros Remuneratórios, desde a Data de Pagamento da Remuneração anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Total dos CRI e, ainda, no caso do Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido (c) de um prêmio calculado conforme previsto nas alíneas (a) e (b) da Cláusula 7.1.2 abaixo ("Prêmio de Antecipação Facultativa" e "Valor de Resgate Antecipado Total", respectivamente).

7.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, e, consequentemente,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



dos CRI, será devido um prêmio calculado conforme abaixo ("Prêmio"). Para que não haja dúvidas, expõe-se que o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e/ou dos CRI ou a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou dos CRI poderão ser realizados pelas Devedoras, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a seu exclusivo critério, a partir de junho de 2026 (inclusive), observada a incidência do Prêmio. A vigência da Operação de Securitização tem início na presente data.

(a) No período entre julho de 2026 (inclusive) e janeiro de 2028 (inclusive), o percentual do Prêmio será de 1% (um por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais e/ou dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais e/ou dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração; e

(b) A partir a partir de fevereiro de 2028 (inclusive), o percentual do Prêmio será de 0,5% (meio por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais e/ou dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais e/ou dos CRI, conforme o caso.

7.1.3. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1.2 acima, em caso de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido) e de Resgate Antecipado Total (não haverá incidência de Prêmio.

7.1.4. Não será devido prêmio adicional ao Prêmio de Antecipação Facultativa ou outro tipo de obrigação de pagamento adicional ou complementar na hipótese de Resgate Antecipado Total dos CRI.

7.1.5. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

7.1.6. A Emissora deverá comunicar à B3 acerca da realização do Resgate Antecipado Total dos CRI, por meio do envio de correspondência neste sentido, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação à data estipulada para o pagamento do referido Resgate Antecipado Total dos CRI.

7.2. Amortização Extraordinária Obrigatória. A Emissora deverá, a partir de maio de 2026 (inclusive), realizar a amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI (i) na eventualidade de existência de recursos excedentes nas Contas Vinculadas, advindos dos Recebíveis ("*Cash Sweep*"), sendo certo que as Devedoras utilizarão 100% (cem por cento) dos recursos oriundos dos Recebíveis para realizar, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor da Emissão na data da amortização extraordinária, (ii) com a totalidade do Fundo Amex conforme Cláusula 4.4.4. acima, (iii) com recursos oriundos de antecipação dos Recebíveis, e (iv) no caso de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

7.3. Vencimento Antecipado. A Emissora deverá submeter à prévia deliberação em Assembleia

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Especial dos Titulares dos CRI especialmente convocada para essa finalidade, a declaração de vencimento antecipado dos CRI na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme previstos na Cláusula Oitava dos Termos de Emissão e replicados no **Anexo X** deste Termo de Securitização.

7.3.1. Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Termos de Emissão. Se, na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; caso contrário, em caso de não instalação em primeira ou segunda convocação ou em caso de instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou ainda caso os Titulares dos CRI decidam por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

7.3.2. Caso seja decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, a Emissora deverá informar imediatamente a B3 acerca da ocorrência e da estipulada para o referido Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

7.3.3. Caso seja decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora seguirá o procedimento descrito na Cláusula Oitava dos Termos de Emissão.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

8.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.1 supra.

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

8.2.1. A Emissora se obriga, ainda, a **(i)** cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização; **(ii)** disponibilizar em seu site, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário; a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência; **(iv)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras; **(v)** enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; **(vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pelas Devedoras e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM; **(viii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI; **(xi)** indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; **(xii)** enviar, em até 90 (noventa) dias 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 todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado; e **(xiii)** enviar, em até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de encerramento do exercício social os demonstrativos financeiros ou a declaração do IRPF, conforme o caso, das Devedoras e dos Avalistas.

8.3. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as informações disponibilizadas: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores, nos termos do Anexo III artigo 11, §2º do Código ANBIMA.

8.4. A Emissora neste ato declara que:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



8.4.1. Com relação a si:

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

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;

(c) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(d) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte, previamente ao início de sua atuação; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(e) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(g) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(h) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(i) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

8.4.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

(a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(b) a custódia das Notas Comerciais será realizada pela Instituição Custodiante;

(c) os Créditos Imobiliários destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(d) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;

(e) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(1)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(3)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(4)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; e

(h) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações das Devedoras.

8.4.3. Quanto à Emissão:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições dos Termos de Emissão;

(b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;

(c) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(d) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

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

(f) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(g) analisou e divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e

(h) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo BACEN, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA NONA - GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

9.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas Notas Comerciais, contarão com as seguintes garantias, conforme aplicável: o Aval, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Fundos.

9.2. Aval. Os Avalistas estão obrigados em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, bem como por adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou da execução de outras garantias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



9.2.1. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas. O Aval extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.

9.3. Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE. A alienação fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE, a ser constituída pela Projeto 15 SPE, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE.

9.3.1. Caso, por qualquer razão, o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE venha a ser interpretado pela legislação aplicável como instrumento inadequado para a constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE anteriormente ao seu registro perante o RGI Competente, a Securitizadora estará autorizada a celebrar escritura pública para constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE, em termos e condições substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE, independentemente da realização de Assembleia Especial.

9.4. Alienação Fiduciária de Quotas. A alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas da Projeto 15 SPE, de titularidade da Due e da Arbore, a ser constituída por elas, enquanto fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento, exclusivamente, da parcela das Obrigações Garantidas devida pela Projeto 15 SPE, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

9.5. Cessão Fiduciária de Recebíveis. A cessão fiduciária de **(i)** 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis **(a.1)** presentes, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas e **(a.2)** futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas, da conta corrente nº 08111027-2, na agência 0001, do Banco BMP Money Plus (cód. 274), de titularidade da Projeto 15 SPE ("Conta Vinculada Projeto 15 SPE" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE"), na qual os Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE e os Recebíveis Unidades Caixa serão creditados ("Recebíveis Conta Vinculada"); **(ii)** 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da 5LAC ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão SCP"), oriundos *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos"*, celebrado em 17 de junho de 2025, entre a MPC, na qualidade de cedente, e a 5LAC, na qualidade de cessionária ("Recebíveis Contrato de Cessão SCP"), creditado na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus (cód. 274) ("Conta Vinculada 5LAC" e, quando em conjunto com a Conta Vinculada Projeto 15 SPE, "Contas Vinculadas"); (iii) 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa"), das unidades autônomas do Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após o a obtenção do Habite-Se do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal, conforme devidamente indicadas no Anexo I do Termo de Emissão Projeto 15 SPE ("Direitos Creditórios Unidades Caixa" ou "Recebíveis Unidades Caixa",

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



respectivamente); e (iv) 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE"), oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas Alienadas, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes ("Contratos de Venda e Compra Unidades Projeto 15 SPE"), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Projeto 15 SPE e os adquirentes ("Direitos Creditórios Unidades Projeto 15 SPE" ou "Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE"), mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Projeto 15 SPE e pela 5LAC, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária.

9.6. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, as Devedoras concordaram que a Emissora constituirá um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado, em garantia às Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à Integralização das Notas Comerciais Escriturais, em valor proporcional ao volume integralizado, no montante correspondente a R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) por série de CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").

9.6.1. Mensalmente, na Data de Apuração, a Emissora verificará a observância do Valor Mínimo de Fundo de Reserva, sem prejuízo do envio da solicitação de informações complementares no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

9.6.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária e, caso insuficiente, a Emissora deverá notificar as Devedoras em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que esta realize a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Emissora neste sentido.

9.7. Fundo de Despesas. Não obstante as Garantias descritas acima, as Devedoras concordam que a Emissora constituirá um fundo de despesas na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais, em valor equivalente 190.000,00 (cento e noventa mil reais) ("Fundo de Despesas" e "Valor Mínimo do Fundo de Despesas", respectivamente).

9.7.1. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será apurado na Data de Apuração e, se por qualquer motivo o montante depositado no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária e, caso insuficiente, a Emissora deverá notificar as Devedoras em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que esta realize a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Emissora neste sentido.

9.7.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Devedoras não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos nos Termos de Emissão, tais despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive de qualquer outro fundo constituído para fins da operação. As despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelas Devedoras no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

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

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

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

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

9.8. Fundo de Obras. **(a)** A Projeto 15 SPE concorda, ainda, que a Emissora constitua um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado com o recursos remanescentes após **(i)** a retenção das despesas iniciais da Emissão das Notas Comerciais Projeto 15 SPE, conforme previstas no **Anexo III** aos Termos de Emissão Projeto 15 SPE, **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, em cada data de integralização dos CRI, por meio da retenção dos recursos integralizados, e **(iii)** após a primeira integralização de Notas Comerciais Projeto 15 SPE, a liberação no montante de R$ 16.300.000,00 (dezesseis milhões e trezentos mil reais) ("Liberação 1"), sendo que a Liberação 1 será realizada após a verificação das Condições Precedentes 1ª Série (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) e todas as próximas liberações das Notas Comerciais Projeto 15 SPE serão realizadas via Fundo de Obras de acordo com o previsto nesta Cláusula 4.4.3 do Termo de Emissão Projeto 15 SPE, conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição (conforme definido nos Termos de Emissão da Projeto 15

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



SPE) pelo Agente de Medição (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE); e (b) a Emissora integralizará as Notas Comerciais Projeto 14 SPE da 1ª Série, após a integralização dos CRI 1ª Série da Projeto 14 SPE e procederá com a liberação do valor R$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais) à Projeto 14 SPE, em uma ou mais tranches, conforme montantes de CRI 1ª Série integralizados, deduzidos os valores indicados na cláusula 6.7.1 do Termo de Emissão da Projeto 14 SPE, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral das Condições Precedentes 1ª Série (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE). Ainda, a Emissora procederá com a liberação dos valores remanescentes decorrentes do Preço de Integralização das Notas Comerciais Projeto 14 SPE, após a dedução de valores para recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, caso necessário, conforme montantes de CRI 2ª Série integralizados, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral das Condições Precedentes 2ª Série (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE).

9.8.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das obras do Empreendimento Naturê.

9.8.2. O Agente de Medição deverá realizar a medição física e financeira das obras do Empreendimento Naturê, em periodicidade mensal, após a sua visita ao Empreendimento Naturê, que deverá ocorrer até o último dia útil do mês de referência, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 3.3.2 dos Termos de Emissão.

9.8.3. Após a realização da Liberação 1, as liberações subsequentes serão efetuadas com recursos do Fundo de Obras, e a transferência às Devedoras ocorrerá no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, por correio eletrônico (*e-mail*), do respectivo Relatório de Medição que ateste o cumprimento financeiro e físico do cronograma de obras do Empreendimento Naturê.

9.8.4. Observada a Cláusula 4.4.3.5 dos Termos de Emissão, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado às Devedoras estará limitado ao valor de evolução da obra no mês de referência conforme atestado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição. A Emissora apenas seguirá com as liberações caso o Fundo de Obras apresente recursos em volume suficiente para tal, mesmo que as Devedoras esteja adimplente com as suas obrigações.

9.8.5. Sem prejuízo ao disposto acima, as liberações subsequentes serão realizadas mediante comprovação do pleno adimplemento de todos os termos e condições constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a não ocorrência (ou persistência) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e observância da Razão de Garantia.

9.8.6. A Emissora considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Naturê no Relatório de Medição para fins de liberação do Fundo de Obras acima.

9.8.7. As Devedoras desde já concordam que a Emissora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



constantes do Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas (conforme definido nos Termos de Emissão), ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Medição e do Relatório de Acompanhamento de Vendas.

9.8.8. A Emissora assumirá que os documentos encaminhados pelas Devedoras ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, conforme enviadas pelas Devedoras, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Emissora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

9.8.9. A qualquer tempo, conforme comunicado pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento Naturê.

9.8.10. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

9.8.11. A Emissora poderá solicitar às Devedoras, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Emissora, 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.

9.8.12. Na hipótese de existir saldo no Fundo de Obras após a conclusão do Empreendimento Naturê, comprovada por meio da apresentação do habite-se, caberá à Emissora utilizar a totalidade do referido saldo na amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

9.8.13. Os recursos depositados no Fundo Amex, no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e no Fundo de Obras ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes no Fundo Amex, no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e no Fundo de Obras, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para as Devedoras, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

9.9. Fundo de Amortização Extraordinária: Até o 9º mês (inclusive) contado da Data de Emissão será constituído um fundo com os recursos excedentes após a aplicação da Ordem de Prioridade de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Pagamentos ("Fundo Amex"). No 10º mês contado da Data de Emissão, a totalidade dos recursos existentes no Fundo Amex será utilizada para Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

9.10. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se excutir as demais.

9.11. De acordo com o art. 49, §3º, da Lei nº 11.101, a Cessão Fiduciária não se submete aos efeitos da recuperação judicial.

9.12. A partir do segundo mês contado da Data de Emissão, o seguinte índice deve ser verificado pelo *Servicer*:

(a) a razão de garantia, calculada conforme fórmula indicada a seguir ("Razão de Garantia"), deverá ser maior ou igual a 130% (cento e trinta por cento):

Razão de Garantia = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + VP Cessão + Estoque * 80% + Fundo Amex) / Saldo Devedor Atualizado] >= 130%

Onde:

Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis = significa o valor total dos recebíveis referentes às Unidades autônomas Alienadas que não possuem parcelas inadimplentes acima de 90 (noventa) dias ("Recebíveis Elegíveis" e "Critérios de Elegibilidade", respectivamente) trazidos a valor presente no último dia do mês anterior à Data de Apuração, pela taxa de Remuneração dos CRI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

VP Cessão = significa o valor dos Recebíveis Contrato de Cessão SCP trazidos a valor presente no último dia do mês anterior à Data de Apuração, pela taxa de Remuneração dos CRI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

Estoque = 100% (cem por cento) das Unidades Autônomas (bens imóveis) do Empreendimento Naturê ("Unidades Autônomas Alienadas") em estoque. Para cálculo, será considerado o valor de cada unidade presente na tabela de vendas enviada mensalmente pela Emitente em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Apuração;

Fundo Amex = significa o saldo do Fundo Amex no último Dia Útil do mês anterior à Data de Apuração; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Saldo Devedor Atualizado = o saldo devedor dos CRI, conforme calculado no último dia do mês anterior à Data de Apuração.

a.1) Caso a Razão de Garantia, em determinada Data de Apuração, seja inferior a 130% (cento e trinta por cento), as Devedoras deverão, a seu exclusivo critério, no prazo de até 3 (três) dias, contados do recebimento, pelas Devedoras, de notificação da Emissora nesse sentido, (i) aportar recursos próprios para reenquadrar a Razão de Garantia; e /ou (ii) indicar a intenção de aditar os Documentos da Operação, às suas exclusivas expensas, para incluir nova carteira de Recebíveis Aptos para Inclusão oriundos de vendas diretas de unidades autônomas dos empreendimentos de propriedade das Devedoras ou da Due. Caso as Devedoras optem por seguir na opção (ii) acima, os aditamentos devem ser formalizados em até 45 (quarenta e cinco) dias da sinalização da intenção de seguir nesta opção.

9.13. Investimentos Permitidos. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo Amex, de Fundo de Despesas e Fundo de Reserva) poderão ser aplicados em determinados investimentos, sendo estes instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa de baixo risco e liquidez diária, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativo.

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

10.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias e sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Fundos, os quais permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o pagamento ou resgate dos CRI e o cumprimento das Obrigações Garantidas.

10.2. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.2.1. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

10.3. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado.

10.4. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

10.5. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal de taxa de administração do Patrimônio Separado no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, 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 ("Taxa de Administração").

10.6. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 10.5 acima, serão suportados pelas Devedoras, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelas Devedoras sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

10.6.1. A Taxa de Administração deverá ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Início da Rentabilidade dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.

10.6.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IPCA, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

10.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) A partir da Data de Emissão até o 9º mês (inclusive) contado da Data de Emissão:

(a) Despesas e encargos do Patrimônio Separado, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação das Devedoras de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(c) Recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sem prejuízo da obrigação das Devedoras de realizar a referida recomposição do Fundo de Reserva;

(d) Pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(e) Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(f) Amortização programada, de acordo com a tabela de amortização, se houver;

(g) Amortização Extraordinária Obrigatória com recursos oriundos de antecipação dos Recebíveis;

(h) Amortização Extraordinária Obrigatória no caso de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia;

(i) constituição do Fundo Amex, sendo que o valor a ser destinado para o Fundo Amex mensalmente deve ser no mínimo R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Mensal Fundo Amex"). Para fins de cumprimento do Valor Mensal Fundo Amex, será considerada a soma das contribuições realizadas conjuntamente pela Projeto 14 SPE e pela Projeto 15 SPE. Caso o montante disponível para ser aplicado neste item (g) seja inferior ao Valor Mensal Fundo Amex, as Devedoras devem aportar recursos suficientes para atingir o Valor Mensal Fundo Amex

(ii) A partir do 10º mês (inclusive) contado da Data de Emissão:

(a) despesas e encargos do Patrimônio Separado, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do patrimônio separado das Notas Comerciais;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Emitente de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

(c) liberação, para a Projeto 15 SPE, do valor correspondente a 4% (quatro por cento) do valor total que tenha sido efetivamente depositado na Conta do Patrimônio Separado em cada mês em função exclusivamente do pagamento dos Direitos Creditórios Unidades Devedora Projeto 15 SPE e dos Direitos Creditórios Unidades Caixa, para fins de quitação dos valores devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação – RET;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(d) no caso de novas vendas das Unidades Autônomas Alienadas, liberação, para a Projeto 15 SPE, do montante correspondente a 6% (seis por cento) sobre o valor da venda das Unidades Autônomas Alienadas no respectivo mês;

(e) Recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sem prejuízo da obrigação da Emitente de realizar a referida recomposição do Fundo de Reserva;

(f) Pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(g) Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(h) Amortização programada, de acordo com a tabela de amortização, se houver;

(i) Amortização Extraordinária Obrigatória com recursos oriundos de antecipação dos Recebíveis;

(j) Amortização Extraordinária Obrigatória no caso de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e

(k) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, em razão do *Cash Sweep*.

10.8. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas Notas Comerciais serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamentos dos CRI, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

10.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida na Cláusula 10.7 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



11.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário, declara:

(i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(iii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos da Cláusula 4.3 acima, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias, os Termos de Emissão e os atos societários de aprovação das Garantias e da Emissão, não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais. Por fim, (a) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária, a Razão de Garantia deverá corresponder à 130%; (b) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as quotas da SPE correspondem ao montante de R$ 10.000,00 (dez mil reais), com base no capital social da SPE, conforme indicado em seu contrato social vigente; e (c) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, as Unidades correspondem ao montante de R$ 63.401.000,00 (sessenta e três milhões, quatrocentos e um mil reais), entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Cessão Fiduciária e/ou da Alienação Fiduciária de Quotas, o produto decorrente de tais execuções seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° 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 Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(vii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(viii) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;

(ix) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17, conforme **Anexo V**; e

(x) que atua em demais emissões da Emissora, conforme **Anexo IV**.

11.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(ii) acompanhar e monitorar as Garantias com base nos relatórios disponibilizados pelo *Servicer*;

(iii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(iv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;

(v) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(vi) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(x) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;

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

(xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xiii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(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, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou das Devedoras, conforme o caso;

(xv) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;

(xvi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;

(xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xviii) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu *website*;

(xix) fornecer à companhia Securitizadora, através de seu website, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, relatório de encerramento (termo de quitação dos CRI), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430, ou seja, B3;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(xx) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pelas Devedoras, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pelas Devedoras, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, ll, da Resolução CVM 17;

(xxi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

(xxiii) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e

(xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM 17.

11.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Devedoras, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

11.3.2. 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 do CRI.

11.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula 14.1 abaixo, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI:

(i) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

(ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais) sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee";

(iii) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2026, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item "iii" deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(iv) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

(v) os valores indicados nos itens "(i)" ao "(iv)" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(vi) a referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IGPM, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*;

(vii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(viii) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento das Devedoras, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e as Devedoras e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pelas Devedoras conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pelas Devedoras conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. 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 dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelas Devedoras, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada das Devedoras e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(ix) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(x) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

11.4.1. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.4.2. A remuneração referida na Cláusula 11.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 abaixo.

11.5. 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, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

11.6. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pela Securitizadora ou 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.

11.6.1. Se a convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 11.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.7. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Termo de Securitização.

11.7.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 11.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

11.8. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do art. 3º, caput da Resolução CVM 17.

11.9. O Agente Fiduciário poderá responder perante os Titulares dos CRI, as Devedoras e a Emissora pelos prejuízos devidamente comprovados, após trânsito em julgado de decisão judicial neste sentido, que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Insolvência da Securitizadora – Artigo 31 da Lei nº 14.430: Em observância ao §4º do artigo 13 da Resolução CVM 60, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 12.5 abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o disposto na Cláusula 12.3 abaixo.

12.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 12.5 abaixo, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60.

12.3. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, instituição liquidante, bem como sua remuneração, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira. Tal Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser convocada uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira e 8 (oito) dias para a segunda convocação, se houver, atentando-se ao disposto na Cláusula 13.4, e instalar-se-á, em primeira convocação e em segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. Na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será aprovada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado presentes, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.3.1. As Partes e/ou nova instituição liquidante poderão promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



I – caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CR**I** não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

II – caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CR**I** seja instalada em segunda convocação e os Titulares dos CR**I** não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

12.5. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CR**I**, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme Cláusulas 12.3 e 12.4 acima ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;

b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou

c) desvio de finalidade do Patrimônio Separado conforme decisão em juízo transitada em julgado, da qual não caberá mais recursos.

12.5.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário pela Emissora em 2 (dois) Dias Úteis.

12.5.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CR**I**, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CR**I** em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CR**I**.

12.6. Insuficiência de Ativos – Artigo 30 da Lei nº 14.430: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocará Assembleia Especial dos Titulares dos CR**I** para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante. A Assembleia Especial dos Titulares dos CR**I** deverá ser convocada na forma da Cláusula 13.4 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CR**I** que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CR**I**. Na Assembleia Especial dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada nesta Cláusula 12.6 poderá deliberar pela dação dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em pagamento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que **(a)** caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a assembleia especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, será realizado o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares, na forma do §5º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

12.7. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da Amortização e/ou pagamento da Remuneração aos Investidores, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

12.8. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

(a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou

(b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada nos termos da lei, e acima previsto ou ainda, nas hipóteses das Cláusulas 12.1 e 12.6 acima, mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Neste caso, os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares dos CRI.

12.8.1. O Agente Fiduciário, deverá fornecer à Securitizadora, através de seu website, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, relatório de encerramento (termo de quitação dos CRI), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei nº 14.430. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "(b)" da Cláusula 12.8 acima, os Titulares dos CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente às Devedoras eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários derivados das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação.

12.9. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorra nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando- se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CRI

13.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430.

13.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

(i) a substituição do Agente Fiduciário;

(ii) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;

(iii) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;

(iv) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;

(v) a modificação das características atribuídas aos CRI;

(vi) a inclusão e/ou substituição de recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e

(vii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60.

13.3. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário; ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(iii) por Titulares dos CRI representantes de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no *website* da Emissora, observado o disposto nesta Cláusula 13, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese deste inciso (iii), os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 "xvi" da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

13.4. A convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a primeira convocação deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e 8 (oito) dias para segunda convocação, sendo que instalar-se-á com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em primeira ou segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

13.5. As Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, conforme previstas nesta Cláusula Décima Terceira, deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (https://canalsecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observados, no que couber, o artigo 26, o parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, o inciso IV "b" do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.5.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

13.5.2. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

13.5.3. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

13.6. À presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(i) os representantes da Emissora;

(ii) ao Agente Fiduciário;

(iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou

(iv) à pessoa designada pela CVM.

13.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.9. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, se houver, observado o disposto na Cláusula 13.10 abaixo.

13.9.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM 60. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

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

13.9.3. Exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI que impliquem: **(i)** a alteração da Remuneração ou Amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, bem como dos encargos moratórios dos CRI; **(ii)** a alteração da Data de Vencimento dos CRI; **(iii)** as alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, do Resgate Antecipado Total dos CRI ou, inclusive, no caso de renúncia ou perdão

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



temporário (*waiver*); **(iv)** as alterações na presente Cláusula 13.9.3, deverão ser aprovadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes.

13.10. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, deverão ser considerados apenas os CRI detidos pelos Titulares dos CRI presentes. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

13.11. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

13.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.13. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre: **(i)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, **(iv)** alteração necessária para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; e/ou **(v)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser disponibilizadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, por meio dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

13.14. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica - https://validar.iti.gov.br/) e/ou publicação, nos termos previstos neste Termo de Securitização, enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos nos Documentos da Operação. Sendo certo que os Titulares dos CRI terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação e o prazo máximo de 20 (vinte) dias.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



13.15. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

13.16. A Emissora 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 Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado frente às Devedoras, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

13.17. As Assembleias Especiais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

13.18. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pelas Devedoras e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) todos os emolumentos da B3, relativos às Notas Comerciais 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, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(ii) remuneração da Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI e Coordenador Líder, no valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

(iii) taxa de administração do Patrimônio Separado no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, 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 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(iv) 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 pelas Devedoras 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 das garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data; e (vii) verificação de *covenants* financeiros. 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;

(v) remuneração da Instituição Custodiante: **(i)** pela implantação e registro das CCI, será devido o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago à Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da segunda integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. 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 CCI serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e **(iii)** em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



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";

(vi) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(vii) as parcelas citadas no item (i) do item "v" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(viii) as parcelas citadas nos itens acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, **Oliveira Trust Servicer S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0002-00;

(ix) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(x) a remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelas Devedoras, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome das Devedoras ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

(xi) 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 Custodiante de Cédulas de Crédito Imobiliário", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(xii) remuneração do Escriturador: **(i)** a título de escrituração das Notas Comerciais, será devido o pagamento de parcelas anuais, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) pela primeira série e parcelas anuais de R$ 4.800 (quatro mil e oitocentos reais) por série adicional, caso haja, devendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; **(ii)** a título de escrituração dos CRI, será devido o pagamento de parcelas anuais no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) pela primeira série e parcelas anuais de R$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais) por série adicional, devendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(xiii) remuneração do Agente Fiduciário: conforme cláusula 11.4 acima;

(xiv) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, 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 neste Termo de Securitização;

(xv) 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 dos Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(xvi) 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, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(xvii) 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;

(xviii) 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;

(xix) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(xx) 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, a este Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

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

(xxii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

(xxiii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

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

(xxv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(xxvi) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia especial ordinária ou extraordinária 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;

(xxvii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;

(xxviii) 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;

(xxix) 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;

(xxx) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



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;

(xxxi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão das Notas Comerciais, 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;

(xxxii) 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;

(xxxiii) 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;

(xxxiv) 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;

(xxxv) 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;

(xxxvi) 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;

(xxxvii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI;

(xxxviii) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

(xxxix) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



14.3. Observado o disposto nos itens 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

14.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação mediante aporte de recursos por eles junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pelas Devedoras ("Obrigações de Aporte"). Os valores correspondentes a Obrigações de Aporte serão incorporados ao saldo devedor dos CRI, inclusive para os fins de excussão das Garantias. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo os Fundos) para fazer frente às obrigações, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

14.4. Em razão do disposto na alínea "b" da Cláusula 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas razoáveis com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) *Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



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 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze 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 nº 11.033, 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 isentos 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 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585/2015).

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 8.981/95, 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 8.981/95). 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) para instituições não financeiras, 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 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. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. 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 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 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 16% (dezesseis por cento), para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

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 8.981/95). 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 nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, 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 8.981/95, artigo 11 da Lei no 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189- 49, 23 de agosto de 2001).

(a) Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: 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 nº 1.530/2014; 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 nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 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, §§ 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981/95). 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e

(b) 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 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 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 BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso 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); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e § 1º-B, da Lei n° 12.431 de 24 de junho de 2011).

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 e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. 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.

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 nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) 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 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 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 8.981/95 c/c artigo 2º, "caput" e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

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-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

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 §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, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) *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, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

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 nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio liquidadas ocorridas após esta eventual alteração.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-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, conforme alterada, e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

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 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% 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).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - internet (https://canalsecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo nº 26 da Lei nº 14.430, entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FATORES DE RISCO

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Devedoras, aos Avalistas e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Política econômica do Governo Federal.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para sujeitá-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram 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, limitando, 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 e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

(iii) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez das Devedoras e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente e a qualidade da presente Emissão.

(iv) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive das Devedoras e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

(vi) Efeitos de Pandemia.

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID- 19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pelas Cedentes, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, consequentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta quanto o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, caso a Oferta se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*Internacional Health Regulation* emitido por *World Health Organization*).

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(vii) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, 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 no Brasil, 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.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que 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.

(viii) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento das Devedoras e, consequentemente, podem impactar negativamente os CRI.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise- se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais das Devedoras e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

(ix) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(x) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

(xi) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

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

(xii) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

(xiii) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora.

A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xiv) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(xv) A Importância de uma Equipe Qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(xvi) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários. As Notas Comerciais foram vinculadas aos CRI por meio deste Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras e compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

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

(xvii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Devedoras.

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

(xviii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, 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 por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme cabível, 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 também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(xix) Risco de formalização dos Créditos Imobiliários.

As Notas Comerciais representam os Créditos Imobiliários. Problemas na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos 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 estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

(xxi) Riscos 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.

(xxii) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável e nos termos previstos neste Termo de Securitização, o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

(xxiii) Risco de Estrutura.

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 em 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.

(xxiv) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas em contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

(xxv) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1 acima, conterão informações a serem prestadas pelo *Servicer*, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo *Servicer*.

(xxvi) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, 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. Dessa forma, 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(xxvii) Restrição à negociação.

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

(xxviii) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores qualificados, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM 160. A Oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.

Os Investidores interessados em investir nos 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 independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e das Devedoras.

(xxix) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto nos Termos de Emissão, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xxx) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia especial.

(xxxi) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 12.1 a 12.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xxxii) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Parcial e Resgate Antecipado Total, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa no horizonte de retorno do investimento pelos Titulares dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa de remuneração estabelecida para os CRI.

(xxxiii) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade das Devedoras de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

(xxxiv) Risco de regularidade e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Empreendimentos objeto da Emissão.

Os Empreendimentos ainda não estão concluídos e, portanto, não obtiveram todas as licenças aplicáveis. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Empreendimentos, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento do imóvel.

(xxxv) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

(1) níveis de emprego;

(2) crescimento populacional;

(3) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;

(4) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;

(5) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;

(6) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e

(7) condições de revenda no mercado imobiliário.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, as Devedoras, suas controladas e os Garantidores poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios das Devedoras e dos Garantidores.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Empreendimentos, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

(xxxvi) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas às Devedoras e aos Garantidores, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Empreendimentos, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de imóvel correspondentes aos Empreendimentos. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários ou os Empreendimentos, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(xxxvii) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xxxviii) Riscos de descaracterização do lastro da Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados nos Empreendimentos listados no Anexo VI dos Termos de Emissão, sendo que, caso as Devedoras não consigam comprovar a efetiva utilização dos recursos nos Empreendimentos listados no Anexo VI dos Termos de Emissão, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos nos Termos de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

FATORES RELATIVOS ÀS DEVEDORAS E AOS GARANTIDORES

(xxxix) Capacidade creditícia e operacional das Devedoras.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional das Devedoras, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Devedoras. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(xl) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pelas Devedoras, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que as Devedoras estão sujeitas podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento das Devedoras na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

(xli) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios das Devedoras, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades das Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



outras obrigações, as Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar as Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, a sanções administrativas e penais (tanto as Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação das Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, as Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, poderão despender gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, consequentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro das Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xlii) Capacidade das Devedoras e dos Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras, dos Avalistas ou dos Garantidores de honrarem com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelas Devedoras, pelos Avalistas ou pelos Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(xliii) Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais. Não há garantia que as Devedoras terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais. Sendo assim, caso as Devedoras não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito das Notas Comerciais, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

(xliv) Risco de Performance dos Empreendimentos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Os Empreendimentos encontram-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, as Devedoras poderão não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

(xlv) Risco decorrente de processos judiciais

Não há como garantir que as Devedoras e os Avalistas obtenham êxito em eventuais processos judiciais relevantes em que são partes, podendo haver desdobramentos relevantes e negativos. Eventuais condenações judiciais das Devedoras e/ou dos Avalistas na esfera cível e em outras que possa haver litígio, podem afetar de forma substancial a capacidade financeira em arcar com suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, bem como poderá trazer riscos reputacionais relevantes às Devedoras e aos Avalistas.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(xlvi) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

(xlvii) Risco de não Formalização dos Instrumentos de Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura deste Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais competentes (conforme o 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 Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(xlviii) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(xlix) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE.

(l) Na presente data, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(li) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(lii) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária.

Na presente data, a Cessão Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Cessão Fiduciária não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(liii) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



19.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano
São Paulo - SP, CEP 01.451-913
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br
Tel.: (11) 3045-8808

Para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

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

20.4. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

20.5. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

20.6. Caberá às Devedoras a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.7. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante as Devedoras, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Fica eleito o foro da Comarca 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

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

22.1.1. Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

22.1.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Oferta serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses

O presente Termo de Securitização é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 2 de julho de 2025.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

89

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



(página de assinatura do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.")

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____

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

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

_____

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

_____

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

Testemunhas:

1. _____
Nome: Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93
E-mail: estruturacao@canalsecuritizadora.com.br

2. _____
Nome: Wendell Luiz Teixeira Almeida
CPF: 173.660.837-12
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



ANEXO I

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Modelo das CCI

CCI 1

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	**São Paulo - SP, 07 de julho de 2025.**	
Nº: 01	**Série: PROJETO 15**	**Tipo: Integral**

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**					
CNPJ: 41.811.375/0001-19					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano					
CEP	01.451-913	CIDADE	São Paulo	UF	SP

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, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**					
CNPJ: 39.614.041/0001-03					
ENDEREÇO: Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina					
CEP	51.110-160	CIDADE	Recife	UF	PE

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



4. TÍTULO
As 28.300 (vinte e oito mil e trezentas) notas comerciais de 1ª (primeira) série emitidas pela Devedora Projeto 15 SPE ("Notas Comerciais Projeto 15 SPE"), nos termos do "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado entre a Devedora Projeto 15 SPE e a Emissora em 2 de julho de 2025 (conforme aditado de tempos em tempos, "Termo de Emissão Projeto 15 SPE").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 28.300.000,00 **(vinte e oito milhões e trezentos mil reais)**, correspondentes ao valor total da 1ª (primeira série) de Notas Comerciais Projeto 15 SPE.

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 12.035 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único Registros Públicos, Estado de Pernambuco, localizado na R MA-01, s/n, propriedade Camboa, Lote 06-B, Muro Alto, Ipojuca/PE, CEP 55.590-000("Imóvel Naturê").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	07 de julho de 2025.
Prazo Total:	1.842 (mil, oitocentos e quarenta e dois) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total das Notas Comerciais de 1ª e 2ª Séries:	R$ 46.000.000,00 **(quarenta e seis milhões de reais)**, na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração 1ª Série" ou "Juros Remuneratórios 1ª Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), (exclusive), observado o disposto na Cláusula 7.2 do Termo de Emissão Projeto 15 SPE.
Data de Vencimento Final:	23 de julho de 2030.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão Projeto 15 SPE, ocorrendo atraso imputável à Devedora Projeto 15 SPE no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora Projeto 15 SPE, os encargos moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora Projeto 15 SPE.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor das Notas Comerciais será pago em uma única parcela na Data de Vencimento Final.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto no Anexo II ao Termo de Emissão Projeto 15 SPE.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão Projeto 15 SPE.
Garantias:	Não há garantia real para esta CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) e da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), conforme previstas no Termo de Emissão Projeto 15 SPE e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo Amex e o Fundo de Obras (conforme definidos no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), conforme disposições constantes do Termo de Emissão Projeto 15 SPE.
Seguros:	Não há.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(continua na próxima página)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



CCI 2

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:		**São Paulo - SP, 07 de julho de 2025.**
Nº: 02	**Série: PROJETO 15**	**Tipo: Integral**

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**					
CNPJ: 41.811.375/0001-19					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano					
CEP	01.451-913	CIDADE	São Paulo	UF	SP

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, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**					
CNPJ: 39.614.041/0001-03					
ENDEREÇO: Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina					
CEP	51.110-160	CIDADE	Recife	UF	PE

4. TÍTULO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



As 17.700 (dezessete mil e setecentas) notas comerciais da 2ª (segunda) série, emitidas pela Devedora Projeto 15 SPE ("Notas Comerciais Projeto 15 SPE"), emitidas nos termos do "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado entre a Devedora Projeto 15 SPE e a Emissora em 2 de julho de 2025 (conforme aditado de tempos em tempos, "Termo de Emissão Projeto 15 SPE").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 17.700.000,00 (dezessete milhões e setecentos mil reais)**, correspondentes ao valor total da 2ª (segunda) série de Notas Comerciais Projeto 15 SPE.**

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 12.035 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único Registros Públicos, Estado de Pernambuco, localizado na R MA-01, s/n, propriedade Camboa, Lote 06-B, Muro Alto, Ipojuca/PE, CEP 55.590-000 ("Imóvel Naturê").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	07 de julho de 2025.
Prazo Total:	1.843 (mil, oitocentos e quarenta e três) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total das Notas Comerciais de 1ª e 2ª Séries:	R$ 46.000.000,00 **(quarenta e seis milhões de reais)**, na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração 2ª Série" ou "Juros Remuneratórios 2ª Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), (exclusive), observado o disposto na Cláusula 7.2 do Termo de Emissão Projeto 15 SPE.
Data de Vencimento Final:	24 de julho de 2030.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão Projeto 15 SPE, ocorrendo atraso imputável à Devedora Projeto 15 SPE no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora Projeto 15 SPE, os encargos moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora Projeto 15 SPE.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor das Notas Comerciais será pago em uma única parcela na Data de Vencimento Final.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto no Anexo II ao Termo de Emissão Projeto 15 SPE.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão Projeto 15 SPE.
Garantias:	Não há garantia real para esta CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) e da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), conforme previstas no Termo de Emissão Projeto 15 SPE e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo Amex e o Fundo de Obras (conforme definidos no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), conforme disposições constantes do Termo de Emissão Projeto 15 SPE.
Seguros:	Não há.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(continua na próxima página)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



CCI 3

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:		**São Paulo - SP, 07 de julho de 2025.**
Nº: 03	**Série: PROJETO 14**	**Tipo: Integral**

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**					
CNPJ: 41.811.375/0001-19					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano					
CEP	01.451-913	CIDADE	São Paulo	UF	SP

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, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**					
CNPJ: 39.575.786/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina					
CEP	51.110-160	CIDADE	Recife	UF	PE

4. TÍTULO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



As 3.700 (três mil e setecentas) notas comerciais da 1ª (primeira) série, emitidas pela Devedora Projeto 14 SPE ("Notas Comerciais Projeto 14 SPE"), nos termos do "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado entre a Devedora Projeto 14 SPE e a Emissora em 2 de julho de 2025 (conforme aditado de tempos em tempos, "Termo de Emissão Projeto 14 SPE").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais), correspondentes ao valor total da 1ª (primeira série) de Notas Comerciais Projeto 14 SPE.

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 12.034 do Cartório de Ipojuca, Ofício Único, Tabelionato e Registros Públicos, estado de Pernambuco, localizada na R Beira Mar, S/N, Praia de Muro Alto, Ipojuca/PE, CEP 55.590-000 ("Imóvel Tropí").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	07 de julho de 2025.
Prazo Total:	1.842 (mil oitocentos e quarenta e dois) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total das Notas Comerciais de 1ª e 2ª Séries:	R$ **6.000.000,00 (seis milhões de reais)**, na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração 1ª Série" ou "Juros Remuneratórios 1ª Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE), (exclusive), observado o disposto na Cláusula 7.2 do Termo de Emissão Projeto 14 SPE.
Data de Vencimento Final:	23 de julho de 2030.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão Projeto 14 SPE, ocorrendo atraso imputável à Devedora Projeto 14 SPE no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora Projeto 14 SPE, os encargos moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora Projeto 14 SPE.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor das Notas Comerciais será pago em uma única parcela na Data de Vencimento Final.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto no Anexo II ao Termo de Emissão Projeto 14 SPE.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão Projeto 14 SPE.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE), da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) e da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE), conforme previstas no Termo de Emissão Projeto 14 SPE e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo Amex (conforme definidos no Termo de Emissão Projeto 14 SPE), conforme disposições constantes do Termo de Emissão Projeto 14 SPE.
Seguros:	Não há.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(continua na próxima página)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



CCI 4

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	**São Paulo - SP, 07 de julho de 2025.**	
Nº: 04	**Série: PROJETO 14**	**Tipo: Integral**

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**					
CNPJ: 41.811.375/0001-19					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano					
CEP	01.451-913	CIDADE	São Paulo	UF	SP

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, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**					
CNPJ: 39.575.786/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina					
CEP	51.110-160	CIDADE	Recife	UF	PE

4. TÍTULO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



As 2.300 (duas mil e trezentas) notas comerciais da 2ª (segunda) série, emitidas pela Devedora Projeto 14 SPE ("Notas Comerciais Projeto 14 SPE"), nos termos do "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado entre a Devedora Projeto 14 SPE e a Emissora em 2 de julho de 2025 (conforme aditado de tempos em tempos, "Termo de Emissão Projeto 14 SPE").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais**) , correspondentes ao valor total da 2ª (segunda) série de Notas Comerciais Projeto 14 SPE.**

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 12.034 do Cartório de Ipojuca, Ofício Único, Tabelionato e Registros Públicos, estado de Pernambuco, localizada na R Beira Mar, S/N, Praia de Muro Alto, Ipojuca/PE, CEP 55.590-000 ("Imóvel Tropí").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	07 de julho de 2025.
Prazo Total:	1.843 (mil oitocentos e quarenta e três) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total das Notas Comerciais de 1ª e 2ª Séries:	R$ **6.000.000,00 (seis milhões de reais)**, na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração 2ª Série" ou "Juros Remuneratórios 2ª Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE), (exclusive), observado o disposto na Cláusula 7.2 do Termo de Emissão Projeto 14 SPE.
Data de Vencimento Final:	24 de julho de 2030.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão Projeto 15 SPE, ocorrendo atraso imputável à Devedora Projeto 15 SPE no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora Projeto 15 SPE, os encargos moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



	objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora Projeto 15 SPE.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor das Notas Comerciais será pago em uma única parcela na Data de Vencimento Final.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto no Anexo II ao Termo de Emissão Projeto 14 SPE.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão Projeto 14 SPE.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE), da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) e da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE), conforme previstas no Termo de Emissão Projeto 14 SPE e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo Amex (conforme definidos no Termo de Emissão Projeto 14 SPE), conforme disposições constantes do Termo de Emissão Projeto 14 SPE.
Seguros:	Não há.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(continua na próxima página)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



ANEXO II

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

CRI 1ª Série

ANEXO CRI 1ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	27/08/2025	Sim	Não	0,0000%
2	25/09/2025	Sim	Não	0,0000%
3	27/10/2025	Sim	Não	0,0000%
4	26/11/2025	Sim	Não	0,0000%
5	26/12/2025	Sim	Não	0,0000%
6	27/01/2026	Sim	Não	0,0000%
7	25/02/2026	Sim	Não	0,0000%
8	25/03/2026	Sim	Não	0,0000%
9	27/04/2026	Sim	Não	0,0000%
10	27/05/2026	Sim	Não	0,0000%
11	25/06/2026	Sim	Não	0,0000%
12	27/07/2026	Sim	Não	0,0000%
13	26/08/2026	Sim	Não	0,0000%
14	25/09/2026	Sim	Não	0,0000%
15	27/10/2026	Sim	Não	0,0000%
16	25/11/2026	Sim	Não	0,0000%
17	28/12/2026	Sim	Não	0,0000%
18	27/01/2027	Sim	Não	0,0000%
19	25/02/2027	Sim	Não	0,0000%
20	25/03/2027	Sim	Não	0,0000%
21	27/04/2027	Sim	Não	0,0000%
22	26/05/2027	Sim	Não	0,0000%
23	25/06/2027	Sim	Não	0,0000%
24	27/07/2027	Sim	Não	0,0000%
25	25/08/2027	Sim	Não	0,0000%
26	27/09/2027	Sim	Não	0,0000%
27	27/10/2027	Sim	Não	0,0000%
28	25/11/2027	Sim	Não	0,0000%
29	27/12/2027	Sim	Não	0,0000%
30	26/01/2028	Sim	Não	0,0000%
31	25/02/2028	Sim	Não	0,0000%
32	27/03/2028	Sim	Não	0,0000%
33	26/04/2028	Sim	Não	0,0000%
34	25/05/2028	Sim	Não	0,0000%
35	27/06/2028	Sim	Não	0,0000%
36	26/07/2028	Sim	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



37	25/08/2028	Sim	Não	0,0000%
38	27/09/2028	Sim	Não	0,0000%
39	25/10/2028	Sim	Não	0,0000%
40	27/11/2028	Sim	Não	0,0000%
41	28/12/2028	Sim	Não	0,0000%
42	25/01/2029	Sim	Não	0,0000%
43	27/02/2029	Sim	Não	0,0000%
44	27/03/2029	Sim	Não	0,0000%
45	25/04/2029	Sim	Não	0,0000%
46	25/05/2029	Sim	Não	0,0000%
47	27/06/2029	Sim	Não	0,0000%
48	25/07/2029	Sim	Não	0,0000%
49	27/08/2029	Sim	Não	0,0000%
50	26/09/2029	Sim	Não	0,0000%
51	25/10/2029	Sim	Não	0,0000%
52	27/11/2029	Sim	Não	0,0000%
53	27/12/2029	Sim	Não	0,0000%
54	25/01/2030	Sim	Não	0,0000%
55	27/02/2030	Sim	Não	0,0000%
56	27/03/2030	Sim	Não	0,0000%
57	25/04/2030	Sim	Não	0,0000%
58	27/05/2030	Sim	Não	0,0000%
59	26/06/2030	Sim	Não	0,0000%
60	25/07/2030	Sim	Sim	100,0000%

CRI 2ª Série

ANEXO CRI 2ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	27/08/2025	Sim	Não	0,0000%
2	25/09/2025	Sim	Não	0,0000%
3	27/10/2025	Sim	Não	0,0000%
4	26/11/2025	Sim	Não	0,0000%
5	26/12/2025	Sim	Não	0,0000%
6	27/01/2026	Sim	Não	0,0000%
7	25/02/2026	Sim	Não	0,0000%
8	25/03/2026	Sim	Não	0,0000%
9	27/04/2026	Sim	Não	0,0000%
10	27/05/2026	Sim	Não	0,0000%
11	25/06/2026	Sim	Não	0,0000%
12	27/07/2026	Sim	Não	0,0000%
13	26/08/2026	Sim	Não	0,0000%
14	25/09/2026	Sim	Não	0,0000%
15	27/10/2026	Sim	Não	0,0000%
16	25/11/2026	Sim	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



17	28/12/2026	Sim	Não	0,0000%
18	27/01/2027	Sim	Não	0,0000%
19	25/02/2027	Sim	Não	0,0000%
20	25/03/2027	Sim	Não	0,0000%
21	27/04/2027	Sim	Não	0,0000%
22	26/05/2027	Sim	Não	0,0000%
23	25/06/2027	Sim	Não	0,0000%
24	27/07/2027	Sim	Não	0,0000%
25	25/08/2027	Sim	Não	0,0000%
26	27/09/2027	Sim	Não	0,0000%
27	27/10/2027	Sim	Não	0,0000%
28	25/11/2027	Sim	Não	0,0000%
29	27/12/2027	Sim	Não	0,0000%
30	26/01/2028	Sim	Não	0,0000%
31	25/02/2028	Sim	Não	0,0000%
32	27/03/2028	Sim	Não	0,0000%
33	26/04/2028	Sim	Não	0,0000%
34	25/05/2028	Sim	Não	0,0000%
35	27/06/2028	Sim	Não	0,0000%
36	26/07/2028	Sim	Não	0,0000%
37	25/08/2028	Sim	Não	0,0000%
38	27/09/2028	Sim	Não	0,0000%
39	25/10/2028	Sim	Não	0,0000%
40	27/11/2028	Sim	Não	0,0000%
41	28/12/2028	Sim	Não	0,0000%
42	25/01/2029	Sim	Não	0,0000%
43	27/02/2029	Sim	Não	0,0000%
44	27/03/2029	Sim	Não	0,0000%
45	25/04/2029	Sim	Não	0,0000%
46	25/05/2029	Sim	Não	0,0000%
47	27/06/2029	Sim	Não	0,0000%
48	25/07/2029	Sim	Não	0,0000%
49	27/08/2029	Sim	Não	0,0000%
50	26/09/2029	Sim	Não	0,0000%
51	25/10/2029	Sim	Não	0,0000%
52	27/11/2029	Sim	Não	0,0000%
53	27/12/2029	Sim	Não	0,0000%
54	25/01/2030	Sim	Não	0,0000%
55	27/02/2030	Sim	Não	0,0000%
56	27/03/2030	Sim	Não	0,0000%
57	25/04/2030	Sim	Não	0,0000%
58	27/05/2030	Sim	Não	0,0000%
59	26/06/2030	Sim	Não	0,0000%
60	26/07/2030	Sim	Sim	100,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



ANEXO III

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor, com filial 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 Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") 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 em 2 de julho de 2025 ("Escritura de Emissão de CCI"), pelo qual foram emitidas 4 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), **DECLARA**, que (a) lhe foi entregue para custódia: 1 (uma) via digital do Termo de Securitização (conforme definido abaixo) devidamente formalizado; 1 (uma) via digital dos Termos de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI) devidamente formalizado; e 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI devidamente formalizada, e que (b) a vinculação das CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 1ª e 2ª séries da 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão ("Emissão") da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."* firmado nesta data entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"). Os documentos apresentados para custódia (conforme referidos acima) foram assinados pelas respectivas partes com certificado nos padrões ICP-Brasil.

Assinatura Eletrônica: 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 - SP, 2 de julho de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
[=]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



ANEXO IV

OUTRAS EMISSÕES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA COM PARTICIPAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", datado de 2 de julho de 2025, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora: CANAL CIA SEC 110E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 17.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 17000
Data de Vencimento: 14/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD competente;	

Emissora: CANAL CIA SEC 111E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 11.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 20/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,89% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) LUCAS HENRIQUE DE PAULA SANTOS, (b) THAIS HELENA DE PAULA SANTOS, e (c) HOMERO DE PAULA SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 34,33% das Quotas da THL PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 30.073.432/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 52.532, 52.534, 52.535, 52.536, 52.537, 52.538, 52.539, 52.540, 52.541, 52.542, 52.544, 52.545, 52.546, 52.547, 52.548, 52.550, 52.551, 52.553, 52.554 52.555, 52.556, 52.557, 52.558, 52.559, 52.560, 52.561, 52.564, 52.564, 52.567, 52.568, 52.569, 52.570, 52.571, 52.572, 52.573, 52.574, 52.575, 52.576, 52.577, 52.578, 52.580, 52.581, 52.582, 52.583, 52.584, 52.585, 52.586, 52.587, 52.588, 52.589, 52.590, 52.591, 52.592, 52.593, 52.594, 52.595, 52.596, 52.597, 52.598, 52.599, 52.600, 52.601, 52.602, 52.603, 52.604, 52.605, 52.606, 52.607, 52.608, 52.609, 52.610, 52.611, 52.612, 52.613, 52.614, 52.615, 52.617, 52.618, 52.619, 52.620, 52.621, 52.622, 52.623, 52.624, 52.625, 52.626, 52.627, 52.628, 52.629, 52.630, 52.631, 52.632, 52.633, 52.634, 52.635, 52.636, 52.637, 52.638, 52.639, 52.640, 52.641, 52.642, 53.643, 52.644, 52.645, 52.646, 52.647, 52.649, 52.650, 52.652, 52.653, 52.654, 52.655, 52.656, 52.657, 52.659, 52.660, 52.661, 52.662, 52.663, 52.664, 52.665, 52.666, 52.667, 52.668, 52.669, 52.670, 52.671, 52.671, 52.672, 51.674, 52.675, 52.676, 52.677, 52.681, 52.684 52.685, 52.686, 52.687, 52.688, 52.689, 52.690, 52.691, 52.692, 52.693, 52.694, 52.695, 52.696, 52.697, 52.698, 52.700, 52.701, 52.702, 52.703, 52.704, 52.705, 52.706, 52.707, 52.708, 52.709, 52.710, 52.711, 52.712, 52.996, 52.715, 52.717, 52.997, 52.904, 52.905, 52.906, 52.923, 53.089, 53.155, 53.175, 52.728, 52.729, 52.730, 53.178, 53.197, 53.198, 52.713, 52.735, 52.736, 52.737, 52.738, 52.738, 52.739, 52.740, 52.741, 52.742, 52.743, 52.744, 52.745, 52.746, 52.747, 52.748, 52.750, 52.751, 52.753, 52.754, 52.755, 52.756, 52.757, 52.758, 52.759, 52.760, 52.761, 52.762, 52.763, 52.764, 52.765, 52.766, 52.767, 52.768, 52.769, 52.771, 52.772, 52.773, 52.774, 52.775, 52.776, 52.777, 52.779, 52.780, 52.783, 52.784, 52.785, 52.786, 52.531, 52.531, 52.791, 52.792, 52.793, 52.794, 52.795, 52.796, 52.797, 52.798, 52.799, 52.800, 52.802, 7.760, 52.803, 52.718, 52.719, 52.808, 52.809, 52.810, 52.811, 52.812, 52.813, 52.814, 52.815, 52.818, 52.819, 52.820, 52.821, 52.822, 52.823, 52.824, 52.825, 52.826, 52.827, 53.828, 52.829, 52.830, 52.831, 52.832, 52.833, 52.834, 52.835, 52.803, 52.861, 52.889, 52.890, 52.891, 52.718, 52.895, 52.896, 52.897, 52.903, 52.907, 52.912, 52.913, 52.914, 52.915, 52.924, 52.925, 52.927, 52.928, 52.929, 52.930, 52.931, 52.934, 52.940, 52.943, 52.944, 52.948, 52.916, 52.917, 52.949, 52.951, 52.954, 52.955, 52.956, 52.957, 52.958, 52.959, 52.960, 52.961, 52.962, 52.963, 52.964, 52.966, 52.965, 52.968, 52.976, 52.977, 52.978, 52.980, 52.981, 52.982, 52.941, 52.983, 52.984, 52.985, 52.986, 52.987, 52.988, 52.989, 52.990, 52.991, 52.992, 52.993, 52.994, 53.077, 53.078, 53.079, 53.080, 53.081, 53.082, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.137, 53.138, 53.139, 52.969, 52.970, 53.144, 53.145, 53.146, 53.147, 53.148, 53.148, 53.149, 53.150, 53.151, 53.152,53.154, 53.156, 53.159, 53.161, 53.155, 53.162, 53.163, 53.167, 53.168, 53.169, 53.172, 53.173, 53.176, 53.008, 53.009, 53.010, 53.011, 53.027, 53.028, 53.029, 53.177, 53.179, 53.180, 53.181, 53.182, 53.183, 53.184, 53.185, 53.186, 53.187, 53.188, 53.189, 53.190, 53.191, 53.194, 53.195, 53.196, 52.720, 52.723, 52.723, 52.724, 52.725, 52.727, 52.726, 52.727, 52.732, 52.732, 52.733, 52.734, 52.806, 52.807, 52.894, 52.901, 7.760, 52.908, 52.909, 52.531, 52.531, 52.918, 52.919, 52.920, 52.921, 52.932, 52.933, 52.935, 52.936, 52.937, 52.938, 52.939, 53.170, 53.171, 53.172, 2.946, 52.947, 52.950, 52.952, 52.966, 52.967, 52.974, 52.975, 52.995, 53.076, 53.083, 53.140, 53.141, 53.142, 53.143, 53.153, 53.157, 53.158, 53.160, 53.164, 53.165, 53.166, 53.174, 53.192, 53.193, 53.199, 53.202, 53.203, 53.087, 53.200, 53.201, 52.926, 53.204, todas do Cartório de Registro de Imóveis de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Guaratinguetá/SP; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: CANAL CIA SEC 111E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 20/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) LUCAS HENRIQUE DE PAULA SANTOS, (b) THAIS HELENA DE PAULA SANTOS, e (c) HOMERO DE PAULA SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 34,33% das Quotas da THL PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 30.073.432/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 52.532, 52.534, 52.535, 52.536, 52.537, 52.538, 52.539, 52.540, 52.541, 52.542, 52.544, 52.545, 52.546, 52.547, 52.548, 52.550, 52.551, 52.553, 52.554 52.555, 52.556, 52.557, 52.558, 52.559, 52.560, 52.561, 52.564, 52.564, 52.567, 52.568, 52.569, 52.570, 52.571, 52.572, 52.573, 52.574, 52.575, 52.576, 52.577, 52.578, 52.580, 52.581, 52.582, 52.583, 52.584, 52.585, 52.586, 52.587, 52.588, 52.589, 52.590, 52.591, 52.592, 52.593, 52.594, 52.595, 52.596, 52.597, 52.598, 52.599, 52.600, 52.601, 52.602, 52.603, 52.604, 52.605, 52.606, 52.607, 52.608, 52.609, 52.610, 52.611, 52.612, 52.613, 52.614, 52.615, 52.617, 52.618, 52.619, 52.620, 52.621, 52.622, 52.623, 52.624, 52.625, 52.626, 52.627, 52.628, 52.629, 52.630, 52.631, 52.632, 52.633, 52.634, 52.635, 52.636, 52.637, 52.638, 52.639, 52.640, 52.641, 52.642, 53.643, 52.644, 52.645, 52.646, 52.647, 52.649, 52.650, 52.652, 52.653, 52.654, 52.655, 52.656, 52.657, 52.659, 52.660, 52.661, 52.662, 52.663, 52.664, 52.665, 52.666, 52.667, 52.668, 52.669, 52.670, 52.671, 52.671, 52.672, 51.674, 52.675, 52.676, 52.677, 52.681, 52.684 52.685, 52.686, 52.687, 52.688, 52.689, 52.690, 52.691, 52.692, 52.693, 52.694, 52.695, 52.696, 52.697, 52.698, 52.700, 52.701, 52.702, 52.703, 52.704, 52.705, 52.706, 52.707, 52.708, 52.709, 52.710, 52.711, 52.712, 52.996, 52.715, 52.717, 52.997, 52.904, 52.905, 52.906, 52.923, 53.089, 53.155, 53.175, 52.728, 52.729, 52.730, 53.178, 53.197, 53.198, 52.713, 52.735, 52.736, 52.737, 52.738, 52.738, 52.739, 52.740, 52.741, 52.742, 52.743, 52.744, 52.745, 52.746, 52.747, 52.748, 52.750, 52.751, 52.753, 52.754, 52.755, 52.756, 52.757, 52.758, 52.759, 52.760, 52.761, 52.762, 52.763, 52.764, 52.765, 52.766, 52.767, 52.768, 52.769, 52.771, 52.772, 52.773, 52.774, 52.775, 52.776, 52.777, 52.779, 52.780, 52.783, 52.784, 52.785, 52.786, 52.531, 52.531, 52.791, 52.792, 52.793, 52.794, 52.795, 52.796, 52.797, 52.798, 52.799, 52.800, 52.802, 7.760, 52.803, 52.718, 52.719, 52.808, 52.809, 52.810, 52.811, 52.812, 52.813, 52.814, 52.815, 52.818, 52.819, 52.820, 52.821, 52.822, 52.823, 52.824, 52.825, 52.826, 52.827, 53.828, 52.829, 52.830, 52.831, 52.832, 52.833, 52.834, 52.835, 52.803, 52.861, 52.889, 52.890, 52.891, 52.718, 52.895, 52.896, 52.897, 52.903, 52.907, 52.912, 52.913,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



52.914, 52.915, 52.924, 52.925, 52.927, 52.928, 52.929, 52.930, 52.931, 52.934, 52.940, 52.943, 52.944, 52.948, 52.916, 52.917, 52.949, 52.951, 52.954, 52.955, 52.956, 52.957, 52.958, 52.959, 52.960, 52.961, 52.962, 52.963, 52.964, 52.966, 52.965, 52.968, 52.976, 52.977, 52.978, 52.980, 52.981, 52.982, 52.941, 52.983, 52.984, 52.985, 52.986, 52.987, 52.988, 52.989, 52.990, 52.991, 52.992, 52.993, 52.994, 53.077, 53.078, 53.079, 53.080, 53.081, 53.082, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.137, 53.138, 53.139, 52.969, 52.970, 53.144, 53.145, 53.146, 53.147, 53.148, 53.148, 53.149, 53.150, 53.151, 53.152,53.154, 53.156, 53.159, 53.161, 53.155, 53.162, 53.163, 53.167, 53.168, 53.169, 53.172, 53.173, 53.176, 53.008, 53.009, 53.010, 53.011, 53.027, 53.028, 53.029, 53.177, 53.179, 53.180, 53.181, 53.182, 53.183, 53.184, 53.185, 53.186, 53.187, 53.188, 53.189, 53.190, 53.191, 53.194, 53.195, 53.196, 52.720, 52.723, 52.723, 52.724, 52.725, 52.727, 52.726, 52.727, 52.732, 52.732, 52.733, 52.734, 52.806, 52.807, 52.894, 52.901, 7.760, 52.908, 52.909, 52.531, 52.531, 52.918, 52.919, 52.920, 52.921, 52.932, 52.933, 52.935, 52.936, 52.937, 52.938, 52.939, 53.170, 53.171, 53.172, 2.946, 52.947, 52.950, 52.952, 52.966, 52.967, 52.974, 52.975, 52.995, 53.076, 53.083, 53.140, 53.141, 53.142, 53.143, 53.153, 53.157, 53.158, 53.160, 53.164, 53.165, 53.166, 53.174, 53.192, 53.193, 53.199, 53.202, 53.203, 53.087, 53.200, 53.201, 52.926, 53.204, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá/SP; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: CANAL CIA SEC 111E	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 19/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) LUCAS HENRIQUE DE PAULA SANTOS, (b) THAIS HELENA DE PAULA SANTOS, e (c) HOMERO DE PAULA SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 34,33% das Quotas da THL PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 30.073.432/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 52.532, 52.534, 52.535, 52.536, 52.537, 52.538, 52.539, 52.540, 52.541, 52.542, 52.544, 52.545, 52.546, 52.547, 52.548, 52.550, 52.551, 52.553, 52.554 52.555, 52.556, 52.557, 52.558, 52.559, 52.560, 52.561, 52.564, 52.564, 52.567, 52.568, 52.569, 52.570, 52.571, 52.572, 52.573, 52.574, 52.575, 52.576, 52.577, 52.578, 52.580, 52.581, 52.582, 52.583, 52.584, 52.585, 52.586, 52.587, 52.588, 52.589, 52.590, 52.591, 52.592, 52.593, 52.594, 52.595, 52.596, 52.597, 52.598, 52.599, 52.600, 52.601, 52.602, 52.603, 52.604, 52.605, 52.606, 52.607, 52.608, 52.609, 52.610, 52.611, 52.612, 52.613, 52.614, 52.615, 52.617, 52.618, 52.619, 52.620, 52.621, 52.622, 52.623, 52.624, 52.625, 52.626, 52.627, 52.628, 52.629, 52.630, 52.631, 52.632, 52.633, 52.634, 52.635, 52.636, 52.637,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



52.638, 52.639, 52.640, 52.641, 52.642, 53.643, 52.644, 52.645, 52.646, 52.647, 52.649, 52.650, 52.652, 52.653, 52.654, 52.655, 52.656, 52.657, 52.659, 52.660, 52.661, 52.662, 52.663, 52.664, 52.665, 52.666, 52.667, 52.668, 52.669, 52.670, 52.671, 52.671, 52.672, 51.674, 52.675, 52.676, 52.677, 52.681, 52.684 52.685, 52.686, 52.687, 52.688, 52.689, 52.690, 52.691, 52.692, 52.693, 52.694, 52.695, 52.696, 52.697, 52.698, 52.700, 52.701, 52.702, 52.703, 52.704, 52.705, 52.706, 52.707, 52.708, 52.709, 52.710, 52.711, 52.712, 52.996, 52.715, 52.717, 52.997, 52.904, 52.905, 52.906, 52.923, 53.089, 53.155, 53.175, 52.728, 52.729, 52.730, 53.178, 53.197, 53.198, 52.713, 52.735, 52.736, 52.737, 52.738, 52.738, 52.739, 52.740, 52.741, 52.742, 52.743, 52.744, 52.745, 52.746, 52.747, 52.748, 52.750, 52.751, 52.753, 52.754, 52.755, 52.756, 52.757, 52.758, 52.759, 52.760, 52.761, 52.762, 52.763, 52.764, 52.765, 52.766, 52.767, 52.768, 52.769, 52.771, 52.772, 52.773, 52.774, 52.775, 52.776, 52.777, 52.779, 52.780, 52.783, 52.784, 52.785, 52.786, 52.531, 52.531, 52.791, 52.792, 52.793, 52.794, 52.795, 52.796, 52.797, 52.798, 52.799, 52.800, 52.802, 7.760, 52.803, 52.718, 52.719, 52.808, 52.809, 52.810, 52.811, 52.812, 52.813, 52.814, 52.815, 52.818, 52.819, 52.820, 52.821, 52.822, 52.823, 52.824, 52.825, 52.826, 52.827, 53.828, 52.829, 52.830, 52.831, 52.832, 52.833, 52.834, 52.835, 52.803, 52.861, 52.889, 52.890, 52.891, 52.718, 52.895, 52.896, 52.897, 52.903, 52.907, 52.912, 52.913, 52.914, 52.915, 52.924, 52.925, 52.927, 52.928, 52.929, 52.930, 52.931, 52.934, 52.940, 52.943, 52.944, 52.948, 52.916, 52.917, 52.949, 52.951, 52.954, 52.955, 52.956, 52.957, 52.958, 52.959, 52.960, 52.961, 52.962, 52.963, 52.964, 52.966, 52.965, 52.968, 52.976, 52.977, 52.978, 52.980, 52.981, 52.982, 52.941, 52.983, 52.984, 52.985, 52.986, 52.987, 52.988, 52.989, 52.990, 52.991, 52.992, 52.993, 52.994, 53.077, 53.078, 53.079, 53.080, 53.081, 53.082, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.137, 53.138, 53.139, 52.969, 52.970, 53.144, 53.145, 53.146, 53.147, 53.148, 53.148, 53.149, 53.150, 53.151, 53.152,53.154, 53.156, 53.159, 53.161, 53.155, 53.162, 53.163, 53.167, 53.168, 53.169, 53.172, 53.173, 53.176, 53.008, 53.009, 53.010, 53.011, 53.027, 53.028, 53.029, 53.177, 53.179, 53.180, 53.181, 53.182, 53.183, 53.184, 53.185, 53.186, 53.187, 53.188, 53.189, 53.190, 53.191, 53.194, 53.195, 53.196, 52.720, 52.723, 52.723, 52.724, 52.725, 52.727, 52.726, 52.727, 52.732, 52.732, 52.733, 52.734, 52.806, 52.807, 52.894, 52.901, 7.760, 52.908, 52.909, 52.531, 52.531, 52.918, 52.919, 52.920, 52.921, 52.932, 52.933, 52.935, 52.936, 52.937, 52.938, 52.939, 53.170, 53.171, 53.172, 2.946, 52.947, 52.950, 52.952, 52.966, 52.967, 52.974, 52.975, 52.995, 53.076, 53.083, 53.140, 53.141, 53.142, 53.143, 53.153, 53.157, 53.158, 53.160, 53.164, 53.165, 53.166, 53.174, 53.192, 53.193, 53.199, 53.202, 53.203, 53.087, 53.200, 53.201, 52.926, 53.204, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá/SP; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 92.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 92000
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 365.	

115

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 17
Volume na Data de Emissão: R$ 16.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 16200
Data de Vencimento: 20/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Devedora, representativas do capital social da Devedora. (ii) Aval: em conjunto e/ou indistintamente, Eduardo Grinberg, Noêmia Busnello Fernandes e Luiz Antônio Busnello Fernandes. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: será constituída, em favor da Emissora, cessão fiduciária sobre (a) a Conta Vinculada; e (b) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes da compra e venda

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



dos Ativos Alvo. (iv) Fundo de Obras: (v) Fundo de Despesas: em montante equivalente a R$ 71.800,00 (setenta e um mil e oitocentos reais) (Valor do Fundo de Despesas), correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das despesas que forem recorrentes, no período de 6 (seis) meses, no caso das despesas mensais, e no período de 1 (um) ano, no caso das despesas anuais, relacionadas à Operação de Securitização. (vi) Fundo de Juros:

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 30.438.000,00	**Quantidade de ativos:** 30438
Data de Vencimento: 11/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: As Fiadoras se comprometeram a ceder fiduciariamente à Emissora, sob condição suspensiva: (i) a totalidade dos direitos creditórios e quaisquer recebíveis, recursos, fundos, pagamentos, diretos ou indiretos, atuais ou futuros, inclusive recebidos a título de multas, indenizações, encargos contratuais, de titularidade das Fiadoras decorrentes (a) dos Contratos do Projeto (ii) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, de titularidade das Fiadoras, e dos valores depositados, ou que venham a ser depositados e mantidos nas respectivas contas vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para tais contas, ou em compensação bancária, relacionados aos recursos provenientes dos Contratos do Projeto e dos Contratos SGD; e (iii) quaisquer outros direitos creditórios, receita ou pagamentos relacionados à comercialização de energia, no mercado livre ou regulado, ou quaisquer outras receitas geradas pelos ativos dos Empreendimentos Alvo de titularidade das Fiadoras. (ii) Alienação Fiduciária das Ações: totalidade das ações, existentes e/ou futuras (Ações), representativas respectivamente do capital social das SPE de titularidade da Devedora, do capital social da Devedora, de titularidade da LC Energia, e do capital social da LC Energia, de titularidade das Acionistas da LC Energia. (iii) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel: a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão garantidas pela alienação fiduciária sobre a propriedade plena do Imóvel, a ser constituída pela proprietária do Imóvel sob condição suspensiva	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 31

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Volume na Data de Emissão: R$ 53.124.000,00	**Quantidade de ativos:** 53124
Data de Vencimento: 30/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança de: (i) ROBERTO LUIZ JUSTUS, (ii) HEVERTON CORNÉLIO, (iii) FÁBIO ROSÁRIO DIN, (iv) CARDOSO HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, (v) DRYWALL RIO SOLUÇÕES PARA CONSTRUÇÃO A SECO LTDA, (vi) CARDOSO E DIN PARTICIPAÇÕES LTDA, PLACLUX INDÚSTRIA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO A SECO LTDA, (vii) DRYLOG TRANSPORTES LTDA, (viii) STEEL BANK SECURITIZADORA S.A e (ix) DRY SERVICE LTDA. (ii) direitos creditórios, presentes ou futuros, principais e acessórios, emergentes das Contas Vinculadas independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, incluindo os recursos a qualquer tempo depositados e mantidos nas Contas Vinculadas	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - declaração anual assinada por representante devidamente constituído pela(s) Ita Power Engenharia SPE Ltda., que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam o(s) Equipamento(s) alienados fiduciariamente e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais devem ser enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de cada ano, conforme cl. 1.3 da AF de Equipamentos - declaração anual assinada por representante devidamente constituído pela(s) Arcos Power Engenharia SPE Ltda., que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam o(s) Equipamento(s) alienados fiduciariamente e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais devem ser enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de cada ano, conforme cl. 1.3 da AF de Equipamentos - Demonstrações Financeiras anuais auditadas das Fiduciantes com nota explicativa sobre os Equipamentos alienados - aditamento semestral dos Contratos de AF de Equipamentos, para fins de atualização da lista dos Equipamentos, conforme cl. 1.7 da AF de Equipamentos - aditamento semestral dos Contratos de CF, para fins de atualização da lista dos Equipamentos, conforme cl. 1.4 da CF; - relatório semestral de destinação de recursos até o 2º semestre de 2024; Obervações adicionais: - A operação foi declarada vencida antecipadamente na Assembleia Geral de Titulares dos CRI em 18/02/2025.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em conjunto os imóveis da ARCOS POWER ENGENHARIA SPE LTDA e da ITA POWER ENGENHARIA SPE LTDA, cedidos fiduciariamente para pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, listados nos anexos dos contratos de AFI; (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes alienam os equipamentos listados nos anexos dos contratos de AFE; (III) Cessão Fiduciária de Créditos imobiliário: Pela celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Créditos Imobiliários; (IV) Fiança prestada pelos Fiadores Susten, Ita e Arcos; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Juros; (VII) Fundo de Liquidez; (VIII) Fundo de Obra;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 42.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 42000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,86% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA e FELIPE CANCADO VORCARO. (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R$ 31.790.928,57 reais	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 3T24; - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2023;	
Garantias: (I) Como fiadores: (i) Diego Schumacker Rosa Cequinel, (ii) Tatiana Schumacker Rosa Cequinel, (iii) Embraed Edificações (II) Alienação Fiduciária: Nos termos do contrato de AFI (III) Cessão Fiduciária: Nos termos do contrato de CF	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Recebíveis presente e futuros, oriundos das comercialização das unidades autônomas descritas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Objeto das matrículas nº 47.672, 127.275, 127.274, 96.147, 15.666, 10.638, 10.637 e 10.363; (III) Fiança: Prestadas pelos Fiadores na Escritura de Emissão; (IV) Fundo de Reserva; (V) Fundo de Despesa;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 103.634.000,00	**Quantidade de ativos:** 103634
Data de Vencimento: 25/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestado, em conjunto, por Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda., a Sra. GABRIELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; Sra. GISELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. JÚLIA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; o Sr. LEANDRO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. MARIA DO CARMO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. RITA DE CÁSSIA CUNHA E SILVA LINS DE ALBUQUERQUE e o Sr. WELLINGTON LINS DE ALBUQUERQUE;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 13.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 13700
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel, Matrícula nº 23.317 do Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício de Manaus, AM; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Empreendimento Alvo e BS Ville, celebrado entre a Devedora, a Construtora Colmeia, ambas na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (vii) Fiança;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 22/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval, prestado por MANOEL LUIZ ALVES NUNES, ROBERTA COSTA ALVES NUNES MANSANO, MGR PARTICIPAÇÕES LTDA. e VECTRA EMPREENDIMENTOS LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Benefícios Econômicos; celebrado entre a Devedora e a MGR Participações, na qualidade de fiduciantes; e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Promessa de Alienação de Imóveis a ser constituída.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 22.361.000,00	**Quantidade de ativos:** 22361
Data de Vencimento: 20/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 29 de novembro de 2023, entre as Fiduciantes, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária; (ii) a Fiança prestada por (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa; (iii) o Fundo de Reservas; (iv) o Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 3.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 3800
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 1T, 2T e 3T de 2024; - Balancetes mensais da Devedora de janeiro a dezembro de 2024; - Demonstrações	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Financeiras Anuais da Devedora referente ao ano exercício findo em 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Garantia referente ao ano exercício de 2024;
Garantias: (i) A Fiança; (ii) a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Fundo de Juros, (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reserva; e (viii) o Fundo de Obras

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 170.748.000,00	**Quantidade de ativos:** 170748
Data de Vencimento: 10/09/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: AF de DRS, a AF do Solo e da Propriedade Superveniente, se e quando constituída, a Fiança Bancária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e os Seguros, quando denominados em conjunto	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 10/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais dos Fiadores do ano exercício de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de hipóteses de Vencimento Antecipado referente ao ano exercício de 2023; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2024;	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Garantias: (i) Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) o Fundo de Despesas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 81
Volume na Data de Emissão: R$ 28.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 28850
Data de Vencimento: 27/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras dos Fiadores, SPEs e Locatárias referente ao exercício social encerrado em 2023; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD competente;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas; (v) Fundos; e (vi) Qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 27/04/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2024; - Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície assinado e registrado no RTD competente; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ n° 39.455.170/0001-04, (c) FORGREEN ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.644.828/0001-90; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e que sejam decorrentes ou relacionados aos contratos de titularidade das Fiduciantes identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciantes, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na respectiva conta corrente de titularidade da Interveniente Anuente, de movimentação exclusiva da Fiduciária, junto ao Banco Depositário, onde a totalidade dos Direitos dos Contratos Cedidos será arrecada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Fiduciantes para cobertura de equipamentos, conforme descritos e identificados no Anexo III deste Contrato, bem como aqueles que venham a ser contratados pelas Fiduciantes após a data de assinatura deste Contrato para cobertura dos novos Equipamentos, (d) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos, realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos às Fiduciantes, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas - foram alienadas as 100% das Cotas da (a) SPE GREEN USFV BARBACENA II LTDA., inscrita noCNPJ/MF sob o nº 53.378.435/0001-30, (b) SPE GREEN USFV BARBACENA III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.408/0001-68, (c) SPE GREEN USFV BARBACENA V LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.893/0001-04, (d) SPE GREEN USFV ITAJUBÁ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.264.030/0001-09, (e) SPE GREEN USFV NOVA SERRANA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.386.419/0001-27, (f) SPE GREEN USFV PIUMHÍ I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.934/0001-62, (g) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.404/0001-80, (h) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.793/0001-20, (i) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.855/0001-02; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 25/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao semestre de Fev/2024 a Ago/2024; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participação devidamente registrado no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do imóvel no RGI competente;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57, (b) ELLEVEN ENGENHARIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.690.764/0001-80, (c) MÁRCIO MORELLI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 58.595 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas da TORRES DE ICARAÍ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.225.812/0001-82; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Amortização.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 25/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALDEMAR FERREIRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.408.989/0001-30, (b) PAULO SERGIO GIUGNI, (c) ROBERTO FERREIRA DE SOUZA, (d) EPSON ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.038.405/0001-01; (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre: (a) o imóvel objeto da matrícula 21.548 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (b) o imóvel objeto da matrícula 21.549 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (c) o imóvel objeto da matrícula 274.054 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Butantã e Parque Jockey - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que que foram atribuídos dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas do capital social das Sociedades (EPSON INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita o CNPJ/MF sob o nº 22.209.168/0001-44 e VALDEMAR FERREIRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA., inscrita o CNPJ/MF sob o nº 47.408.989/0001-30), bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Data de Vencimento: 26/04/2028
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD Competente; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD Competente;
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MAGEN CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08, (b) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08, (c) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES, (d) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.351.382/0001-85; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 369.027 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO e sobre, uma vez desmembrada a Matrícula Original, as novas matrículas referentes às Unidades Autônomas descritas no Memorial de Incorporação; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, (b) todas e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Cedente tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, (c) todos os direitos sobre a Conta Vinculada, (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, (e) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, inter alia, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Recebíveis depositados na Conta Vinculada;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 26/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1ºSemestre de 2024; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos imóveis no	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



RGI competente; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações devidamente registrado no RTD competente;
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) EDIFICATTO INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.494.375/0001- 20, (b) CLAUDESIR BARCO, (c) FABIANO BARCO, (d) FERNANDO RODRIGUES DE MATOS, (e) MARIO ADRIANO BARCO, (f) GISELE BARCO DE MATOS; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 45334, 45335, 45336, 45338, 45339, 45340, 45341, 45342, 45343, 45344, 45345, 45346, 45347, 45348, 45349, 45350, 45351, 45352, 45353, 45354, 45355, 45356, 45357, 45358, 45359, 45360, 45361, 45362, 45363, 45364, 45365, 45366, 45367, 45368, 45395, 45396, 45397, 45398, 45399, 45400, 45401 45402, 45403, 45404, 45405, 45406, 45407, 45408, 45409, 45410, 45411, 45412, 45413, 45416, 45417, 45418, 45425, 45426, 45428, 45429, 45441 45442, 45443,45444, 45445, 45450, 45451, 45452, 45453 todos do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste - MT; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da SPE Terraz Condomínio Clube Ltda., inscrita no CNPJ n° 48.068.212/0001-37; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Amortização; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 108.038.000,00	**Quantidade de ativos:** 108038
Data de Vencimento: 22/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° º 46.305 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília - DF. (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes das Escrituras Públicas de Compra e Venda descritas no Anexo VI ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, celebradas com os compradores ali indicados que serão outorgados em garantia, (b) os direitos creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização da excussão da presente Cessão Fiduciária, (c) os direitos creditórios oriundos do valor que sobejar após a realização do primeiro ou segundo leilão da Alienação Fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 32.716.000,00	**Quantidade de ativos:** 32716
Data de Vencimento: 19/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária e seus aditamentos devidamente registrado no RTD competente;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VILA BRASIL ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 26.602.020/0001-26, (b) MAUÁ PARTICIPAÇÕES ESTRUTURADAS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.689.014/0001-90, (c) GERALDO MAGELA DA SILVA, (d) ALAN DE ALVARENGA MENEZES; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios decorrentes (a) das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades imobiliárias dos Empreendimentos em estoque listados no ANEXO II do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, sendo que tais direitos creditórios são correspondentes aos valores previstos em cada Contrato de Compra e Venda, devidos pelos Devedores diretamente às Fiduciantes, em complemento aos valores pagos por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio, englobando, ainda, quaisquer outros valores que as Fiduciantes tenham a receber dos Devedores que não sejam decorrentes de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 18/06/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) FGR PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.719.761/0001-47, (b) GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (c) RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA, (d) ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (e) ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados com os Compradores das Unidades ainda não comercializadas do Garantidor Cessão Fiduciária, conforme definidas no Anexo I-B do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais incluirão inclusive, mas sem limitação a valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados; (iii) Alienação Fiduciária de Ações - sobre 100% das ações da FGR URBANISMO CENTRO-SUL S.A., inscrita no CNPJ n° 06.067.082/0001-78; (iv) Fundo de Reserva/; (v) Fundo de Despesas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/07/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na Matrícula do Imóvel no competente RGI; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD competente; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) HORIZONTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., inscrito no CNPJ n° 21.871.242/0001-20, (b) MASTER ADMINISTRADORA DE BENS E LOTEAMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.711.044/0001-05, (c) ANDRE DE SOUZA, (d) BEATRIZ ARAÚJO LEAL STUANI, (e) RAFAEL ARAÚJO LEAL; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - a totalidade das Quotas de emissão da VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 67,56602% da matrícula 58.486 do 1º Registro de Imóveis de Blumenau -SC (matrícula mãe do Empreendimento Alvo); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente dos lotes integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas até esta data da assinatura do Contrato, (b) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos lotes em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (c) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Lotes cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Contingência; (viii) Fundo de Obras.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 78.530.375/0001-50; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos, sem reserva alguma, em caráter irrevogável e irretratável, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames a propriedade resolúvel dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 23/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo único de avaliação do imóvel dado em garantia; - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis devidamente registrado no RTD competente; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD competente; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios devidamente registrado no RTD competente; -	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) MODO CONSTRUÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.758.679/0001-00, (b) KIRX PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.445.224/0001-44, (c) EBR ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.340.048/0001-26, (d) PJ2 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.399.501/0001-49, (e) VILMA DAS GRAÇAS DA SILVA, (f) JOÃO AUADA JUNIOR, (g) ENZO BIAGIO RICCETTI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



imóvel objeto da matrícula nº 208.1850 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.601.262/0001-02.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos valores vincendos oriundos da alienação e/ou comercialização das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a titularidade superveniente, dos valores vincendos oriundos dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas e dos contratos visando à alienação e/ou à comercialização das Unidades Autônomas que venham a ser celebrados pela Cedente com relação às Unidades Autônomas, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, exceto os direitos objeto da Cessão Fiduciária de Aportes, firmada nesta mesma data (b) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora da Conta Vinculada, , incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, exceto os descritos na Cessão Fiduciária de Aportes, cujos direitos e obrigações estão lá regrados, (c) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas. (v) Cessão Fiduciária de Aportes - (a) todos os direitos sobre a conta corrente de titularidade da Devedora, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, (b) da totalidade dos recebíveis vincendos oriundos das obrigações de aportes financeiros a serem realizados em favor da sociedade em conta de participação denominada ?SH Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ? SCP? (?SCP?), bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 115
Volume na Data de Emissão: R$ 252.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 252000
Data de Vencimento: 19/09/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 365.	
Status: INADIMPLENTE	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD competente; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente;
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas (a) GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (b) RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA, (c) ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (d) FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (e) FGR PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 07.719.761/0001-47, (f) FGR INCORPORAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 02.171.304/0001-47, (g) MARKET EMPREENDEDORA S.A., inscrita no CNPJ n° 03.780.699/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas emitidas da FGR INCORPORAÇÕES JARDINS BERLIM SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 26.355.911/0001-25; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obra; (v) Fundo de Obras Materiais; (vi) Fundo de Liquidez; (vii) Fundo de Despesas; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, à Fiduciária, os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda e serem celebrados com os Compradores das Unidades ainda não comercializadas, os quais incluirão inclusive, mas sem limitação a valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 18/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 11,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do RGI competente; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas (a) PLANET HOLDING REAL ESTATE BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.714.002/0001-03, e (b) SUSANNA MARCHIONNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre dos Lotes localizados nos setores 1 e 2; e (ii) dos setores 3 e 4, os quais são compostos somente por Lotes, conforme descritos e caracterizados na matrícula nº 10.970 do 3° Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz/CE; (iv) Cessão Fiduciária - foram cedidos (i) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da comercialização, presente e futura, dos lotes do setor 1 do empreendimento de natureza imobiliária, em construção no Imóvel, conforme croqui objeto do Anexo VI do Termo de Emissão, devidos pelos adquirentes e futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Fiduciante e os adquirentes; (ii) os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada (conforme definido abaixo) na qual os recebíveis referidos no item (i) serão creditados; e (iii) o fluxo financeiro decorrente da contratação de financiamento pela Fiduciante junto à Caixa Econômica Federal para desenvolvimento das obras dos Apartamentos, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reservas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Endosso das Apólices de Seguros.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 20/10/2049	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente.	
Garantias: Garantias: (i) Coobrigação - prestada pelos Cedentes: (a) ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.220.639/0001-04, (b) JACINTHO E BECKER LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.270.333/0001-90. (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, exceto aqueles	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



que já foram anteriormente cedidas à Fiduciária como lastro da Emissão dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 106.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 106000
Data de Vencimento: 10/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) FELIPE CANÇADO VORCARO, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 39.455.170/0001-04, (c) GREEN STONE PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 38.424.056/0001-46, (d) BRASIL GD INFRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES EM INFRAESTRUTURA RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 56.101.373/0001-03; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 23/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido pro (i) Carlos Alberto Leite; (ii) Francisco Carlos Leite; e (iii) José Eustáquio Leite; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação Fiduciária de Quotas sob 100% das quotas representativas do capital social da Incorporadora Irmãos Leite Ltda. Nos termos da cláusula, para fins de verificação de suficiência da garantia, a Incorporadora Irmão	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Leite Ltda. enviará cópia do Contrato Social anualmente; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Unidades: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob as matrículas nº 71967, 71968, 71974, 71975, 71976, 71977, 71978, 71980, 71982, 71983, 71984, 71985, 71986, 71988, 71989, 71990, 71991, 71992, 71993, 71994, 71995, 71996, 71997, 71998, 71999, 72000, 72001, 72002, 72003, 72004, 72005, 72006, 72007, 72008, 72009, 72010, 72011, 72012, 72013, 72014, 72016, 72017, 72018, 72019, 72020, 72021, 72022, 72023, 72024, 72026, 72027, 72029, 72030, 72031, 72032, 72034, 72036, 72037, 72038, 72040, 72042, 72043, 72044, 72045, 72046, 72048, 72050, 72051, 72052, 72053, 72054, 72057, 72058, 72059, 72060, 72061, 72063, 72064, 72065, 72066, 72067, 72068, 72069, 72070, 72071, 72072, 72073, 72074, 72075, 72076, 72077, 72078, 72079, 72080, 72081, 72082, 72083, 72084, 72085, 72086, 72087, 72088, 72089, 72090, 72091, 72092, 72093, 72094, 72095, 72096, 72097, 72098, 72099; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Empreendimento: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob as matrículas de nº 64.831 do Ofício de Registro de Imóveis de Araxá/MG; (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cessão Fiduciária (a) dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial do Empreendimento "Imbiara Garden Residence", mediante comercialização das unidades; e (b) dos direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Apólice de Seguro.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 31.956.000,00	**Quantidade de ativos:** 31956
Data de Vencimento: 21/11/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 23/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente assinado; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações devidamente registrado no RTD competente; - Contratos de Cessão Fiduciária devidamente registrados nos RTD competentes;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 133
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 30/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por Adailton José dos Santos Filho (CPF nº 811.993.925-53), André Faria da Costa (CPF nº 100.756.714-76) e Due Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ nº 37.806.875/0001-95); (ii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob a matrícula nº 8446, 8456, 8470, 8483, 8487, 8492, 8510, 8539, 8546, 8569, 8637, 8642, 8666, 8669, 8679, 8698, 8734, 8769, 8781, 8784, 8795, 8801, 8803, 8814, 8821, e 8822 do Cartório Único de Notas e Registro da Comarca de Tamandaré-PE; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação Fiduciária de Quotas, sob as quotas da SPE Carneiros Residence Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ nº 41.787.859/0001-70), sob a titularidade da Due Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ nº 37.806.875/0001-95) e LABC Empreendimentos Ltda. (CNPJ nº 51.945.371/0001-87); (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, oriundos da comercialização, presente e futura, de 77 unidades autônomas do Empreendimento Orla, devidos pelos futuros adquirentes; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Liquidez	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 77.985.000,00	**Quantidade de ativos:** 77985
Data de Vencimento: 18/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente;
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sob os direitos creditórios representados pelo montante equivalente a, no mínimo, 15 meses de aluguel atualizados; (iii) Fiança Locatícia - Fiança cedida pelo Hospital Care Caledônia; (iv) Seguro Fiança.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 08/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,18% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel garantia com registro da Alienação Fiduciária em favor da Securitizadora;	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 209.769 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e (ii) Coobrigação: Coobrigação cedida pela Tellus Properties - Fundo de Investimentos Imobiliário.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (i) Lotisa Investimentos e Participações; (ii) Barbara Sehnem Inthurn; e (iii) Fabio Luis Inthurn; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação Fiduciária de Cotas, sob a totalidade das (i) Cotas Skyline e (ii) Cotas Art Tower; (iii) Cessão	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Fiduciária de Dividendos - Cessão Fiduciária de Dividendos, sob os dividendos (i) oriundos dos rendimentos dos Bens Alienados Fiduciariamente Skyline e (ii) oriundos dos rendimentos dos Bens Alienados Fiduciariamente Art Tower; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 42.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 42000
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval: Aval cedido por (i) Rafael Ribeiro Nascimento, (ii) Cândida Cristina Tavares da Silva, (iii) Antônio Fernando Soares da Silva Pinto, (iv) Carlos Alberto Soares, (v) Ermelinda Maria Azevedo Ferreira Pinto; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Smart); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Portugal) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob os imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Portugal); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Smart); e (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Portugal).	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 128
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Aval; (iii) Fundo de Reservas; e (iv) Fundo de Despesas.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 35.667.000,00	**Quantidade de ativos:** 35667
Data de Vencimento: 11/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela GAMA FITNESS CENTER ? ACADEMIA DE GINÁSTICA S.A.; (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis de titularidade da Garantidora, presentes e futuros, decorrentes de recebíveis de cartões de crédito; (iii) cessão fiduciária da Conta Vinculada; (iv) alienação fiduciária de 100% (cem por cento) do Imóvel descrito em três matrículas, quais sejam: matrícula nº 66010, nº 23323 e nº 10383, todas registradas no 3º Ofício de Imóveis de Belo Horizonte.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 130
Volume na Data de Emissão: R$ 74.012.000,00	**Quantidade de ativos:** 74012
Data de Vencimento: 19/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: Pedro Henrique Cristoforo da Silveira; (ii) Alienação Fiduciária de Ações - Alienação fiduciária sobre ações da A.Life Entertainment Group S.A. detidas pelas Alienantes, sendo em relação à (I) A. Life Partners , 7.511.460 ações ordinárias nominativas; representativas de 10,79% do capital social e votante da Companhia; (II) sendo em relação à Irajá Controle Ltda., 512.917 ações ordinárias nominativas; representativas de 0,74% do capital social total e votante da Comapnhia,e (III) sendo em relação à Strelitzia Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, 5.068.970 ações ordinárias nominativas; representativas de 7,28% do capital social e votante da Companhia; as quais possuem o valor contábil de R$ 393.624.000,00; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes de transações efetuadas por meio de cartões de crédito e débito, decorrentes da prestação de serviços de ativdades relativas ao	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



objeto social da (i) TBRP Restaurante Ltda, (II) Tatu Bola SP Restaurante Ltda.,e (III) Irajá Alife Restaurante Ltda.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 26/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 96.028 do 13° Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação sobre participações da Yuni Minority, possuindo o valor nominal de R$ 5.000.000,00 e da Yuny Holding, possuindo o valor nominal de 41.975.000,00; (iii) Fiança - Fiança cedida por (a) Marcos; (b) Daniela; (c) Marcelo; e (d) Cristiana; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 48750
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: 18% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - (a) Atrium Participações Ltda.; (b) Sutol; (c) Ruy Guerra de Andrade Hernandez; e (d) Luiz Felipe Guerra de Andrade Hernandez ; e (ii) Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas - Cessão Fiduciária sobre (a) até que seja realizado o resgate da aplicação no CDB de emissão do BRB (CDBA24B2TTG), todos os direitos creditórios, presentes e futuros, incluindo rendimentos, juros e correções monetárias detidos pela Lotus Tower Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. na conta corrente de nº 046001977-5, mantida na agência nº	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



046 do BRB; (b) imediatamente após o resgate do CDB-BRB e que haja a transferência do Montante Mínimo (equivalente a R$ 65.000.000,00 - sessenta e cinco milhões) da Conta BRB à Conta BMP, todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e futuros até o limite do Montante Mínimo; (c) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Lotus Tower Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. da conta corrente nº 0880628-3, mantida na agência nº 0001-8 do Banco nº 274 - BMP, incluindo os direitos creditórios emergentes da Conta BMP referentes aos recursos depositados e os direitos creditórios emergentes da Conta BMP referentes aos recursos em trânsito; e (d) as aplicações existentes ou realizadas com os recursos depositados na Conta BMP.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 36.375.000,00	**Quantidade de ativos:** 36375
Data de Vencimento: 29/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 144
Volume na Data de Emissão: R$ 10.108.000,00	**Quantidade de ativos:** 10108
Data de Vencimento: 24/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 11,3395% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão fiducária de recebíveis, titulados pela Embraed Fortune; Embraed Legacy; Embraed Maringá; Embraed Fortune e Projeto CWB 10,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



em relação à totalidade das Unidades Autônomas; (ii) Aval - Aval cedido por: Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A.; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 150
Volume na Data de Emissão: R$ 64.376.000,00	**Quantidade de ativos:** 64376
Data de Vencimento: 20/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas- Compreende a alienação fiduciária da totalidade das cotas de emissão da Emitente, de propriedade da Avalista PJ 3 (SINART ? SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO LTDA). (ii) Cessão Fiduciária - Dos recebíveis atuais e futuros decorrentes do ?Contrato de Concessão de Serviço Público Agerba Nº 02/2019; De todo e qualquer recebível atuais e futuros, decorrentes da exploração da operação dos Empreendimentos desenvolvidos nos Imóveis na modalidade de locação; e da conta vinculada. (iil) Aval - Aval prestado por SINART PARTICIPAÇÕES LTDA (avalista 1), MHPP PARTICIPAÇÕES LTDA (avalista 2), SINART ? SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO LTDA (avalista 3), ANDRE PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 1), EDUARDO PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 2), HENRIQUE PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 3), MARCOS PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 4), MARIA HELENA PORTUGAL PEDREIRA (avalista PF 5), TICIANA PEDREIRA GONÇALVES (avalista PF 6).	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 139
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 21/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Aluguéis - Cessão fiduciária sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Zavit Special Opportunities, oriundos dos Contratos de Locação dos Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sob as matrículas de nº: (a) 4.760; (b) 4.761; (c) 48.907; (d) 48.913; (f) 48.914; (g) 51.570; (h) 51.571; e (i) 61.585 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 65.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 65300
Data de Vencimento: 25/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Fiança; (iii) a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) a Cessão Fiduciária de Recursos Livres; (vi) a Alienação Fiduciária de Ações; (vii) os Fundos.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA e FELIPE CANCADO VORCARO. (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R$ 31.790.928,57 reais	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 24.934.000,00	**Quantidade de ativos:** 24934
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel, Matrícula nº 23.317 do Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício de Manaus, AM; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Empreendimento Alvo e BS Ville, celebrado entre a Devedora, a Construtora Colmeia, ambas na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (vii) Fiança;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 27.639.000,00	**Quantidade de ativos:** 27639
Data de Vencimento: 20/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 29 de novembro de 2023, entre as Fiduciantes, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária; (ii) a Fiança prestada por (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa; (iii) o Fundo de Reservas; (iv) o Fundo de Despesas.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 27/04/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2024; - Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície assinado e registrado no RTD competente; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ n° 39.455.170/0001-04, (c) FORGREEN ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.644.828/0001-90; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e que sejam decorrentes ou relacionados aos contratos de titularidade das Fiduciantes identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciantes, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na respectiva conta corrente de titularidade da Interveniente Anuente, de movimentação exclusiva da Fiduciária, junto ao Banco Depositário, onde a totalidade dos Direitos dos Contratos Cedidos	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



será arrecada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Fiduciantes para cobertura de equipamentos, conforme descritos e identificados no Anexo III deste Contrato, bem como aqueles que venham a ser contratados pelas Fiduciantes após a data de assinatura deste Contrato para cobertura dos novos Equipamentos, (d) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos, realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos às Fiduciantes, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas - foram alienadas as 100% das Cotas da (a) SPE GREEN USFV BARBACENA II LTDA., inscrita noCNPJ/MF sob o nº 53.378.435/0001-30, (b) SPE GREEN USFV BARBACENA III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.408/0001-68, (c) SPE GREEN USFV BARBACENA V LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.893/0001-04, (d) SPE GREEN USFV ITAJUBÁ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.264.030/0001-09, (e) SPE GREEN USFV NOVA SERRANA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.386.419/0001-27, (f) SPE GREEN USFV PIUMHÍ I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.934/0001-62, (g) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.404/0001-80, (h) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.793/0001-20, (i) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.855/0001-02; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 10,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao semestre de Fev/2024 a Ago/2024; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participação devidamente registrado no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do imóvel no RGI competente;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57, (b) ELLEVEN ENGENHARIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.690.764/0001-80, (c) MÁRCIO MORELLI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 58.595 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas da TORRES DE ICARAÍ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.225.812/0001-82; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Amortização.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 26/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1ºSemestre de 2024; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos imóveis no RGI competente; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações devidamente registrado no RTD competente;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) EDIFICATTO INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.494.375/0001- 20, (b) CLAUDESIR BARCO, (c) FABIANO BARCO, (d) FERNANDO RODRIGUES DE MATOS, (e) MARIO ADRIANO BARCO, (f) GISELE BARCO DE MATOS; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 45334, 45335, 45336, 45338, 45339, 45340, 45341, 45342, 45343, 45344, 45345, 45346, 45347, 45348, 45349, 45350, 45351, 45352, 45353, 45354, 45355, 45356, 45357, 45358, 45359, 45360, 45361, 45362, 45363, 45364, 45365, 45366, 45367, 45368, 45395, 45396, 45397, 45398, 45399, 45400, 45401 45402, 45403, 45404, 45405, 45406, 45407, 45408, 45409, 45410, 45411, 45412, 45413, 45416, 45417, 45418, 45425, 45426, 45428, 45429, 45441 45442, 45443,45444, 45445, 45450, 45451, 45452, 45453 todos do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste - MT; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da SPE Terraz Condomínio Clube Ltda., inscrita no CNPJ n° 48.068.212/0001-37; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Amortização; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 104

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Volume na Data de Emissão: R$ 90.562.000,00	**Quantidade de ativos:** 90562
Data de Vencimento: 22/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° ° 46.305 do 2° Ofício de Registro de Imóveis de Brasília - DF. (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes das Escrituras Públicas de Compra e Venda descritas no Anexo VI ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, celebradas com os compradores ali indicados que serão outorgados em garantia, (b) os direitos creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização da excussão da presente Cessão Fiduciária, (c) os direitos creditórios oriundos do valor que sobejar após a realização do primeiro ou segundo leilão da Alienação Fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 7.284.000,00	**Quantidade de ativos:** 7284
Data de Vencimento: 19/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária e seus aditamentos devidamente registrado no RTD competente;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VILA BRASIL ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob n.° 26.602.020/0001-26, (b) MAUÁ PARTICIPAÇÕES ESTRUTURADAS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.° 02.689.014/0001-90, (c) GERALDO MAGELA DA SILVA, (d) ALAN DE ALVARENGA MENEZES; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios decorrentes (a) das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades imobiliárias dos Empreendimentos em estoque listados no ANEXO II do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, sendo que tais direitos creditórios são correspondentes aos valores previstos em cada Contrato de Compra e Venda, devidos pelos	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Devedores diretamente às Fiduciantes, em complemento aos valores pagos por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio, englobando, ainda, quaisquer outros valores que as Fiduciantes tenham a receber dos Devedores que não sejam decorrentes de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio; (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 78.530.375/0001-50; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos, sem reserva alguma, em caráter irrevogável e irretratável, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames a propriedade resolúvel dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 11.372.000,00	**Quantidade de ativos:** 11372
Data de Vencimento: 27/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,49% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestado, em conjunto, por Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda., a Sra. GABRIELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; Sra.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



GISELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. JÚLIA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; o Sr. LEANDRO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. MARIA DO CARMO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. RITA DE CÁSSIA CUNHA E SILVA LINS DE ALBUQUERQUE e o Sr. WELLINGTON LINS DE ALBUQUERQUE;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 18/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do RGI competente; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas (a) PLANET HOLDING REAL ESTATE BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.714.002/0001-03, e (b) SUSANNA MARCHIONNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre dos Lotes localizados nos setores 1 e 2; e (ii) dos setores 3 e 4, os quais são compostos somente por Lotes, conforme descritos e caracterizados na matrícula nº 10.970 do 3° Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz/CE; (iv) Cessão Fiduciária - foram cedidos (i) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da comercialização, presente e futura, dos lotes do setor 1 do empreendimento de natureza imobiliária, em construção no Imóvel, conforme croqui objeto do Anexo VI do Termo de Emissão, devidos pelos adquirentes e futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Fiduciante e os adquirentes; (ii) os direitos creditórios decorrentes da titularidade da Conta Vinculada (conforme definido abaixo) na qual os recebíveis referidos no item (i) serão creditados; e (iii) o fluxo financeiro decorrente da contratação de financiamento pela Fiduciante junto à Caixa Econômica Federal para desenvolvimento das obras dos Apartamentos, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reservas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Endosso das Apólices de Seguros.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 49.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 49500
Data de Vencimento: 08/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel garantia com registro da Alienação Fiduciária em favor da Securitizadora;	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 209.769 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e (ii) Coobrigação: Coobrigação cedida pela Tellus Properties - Fundo de Investimentos Imobiliário.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 14.386.000,00	**Quantidade de ativos:** 14386
Data de Vencimento: 12/09/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: AF de DRS, a AF do Solo e da Propriedade Superveniente, se e quando constituída, a Fiança Bancária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e os Seguros, quando denominados em conjunto	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 26/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD Competente; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD Competente;
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MAGEN CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08, (b) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08, (c) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES, (d) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.351.382/0001-85; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 369.027 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO e sobre, uma vez desmembrada a Matrícula Original, as novas matrículas referentes às Unidades Autônomas descritas no Memorial de Incorporação; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, (b) todas e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Cedente tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, (c) todos os direitos sobre a Conta Vinculada, (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, (e) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, inter alia, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Recebíveis depositados na Conta Vinculada;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 16.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 16250
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: 38% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - (a) Atrium Participações Ltda.; (b) Sutol; (c) Ruy Guerra de Andrade Hernandez; e (d) Luiz Felipe Guerra de Andrade Hernandez ; e (ii) Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas - Cessão Fiduciária sobre (a) até que seja realizado o resgate da aplicação no CDB de emissão do BRB (CDBA24B2TTG), todos os direitos creditórios, presentes e futuros, incluindo rendimentos, juros e correções monetárias detidos pela Lotus Tower Empreendimentos	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Imobiliários e Participações Ltda. na conta corrente de nº 046001977-5, mantida na agência nº 046 do BRB; (b) imediatamente após o resgate do CDB-BRB e que haja a transferência do Montante Mínimo (equivalente a R$ 65.000.000,00 - sessenta e cinco milhões) da Conta BRB à Conta BMP, todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e futuros até o limite do Montante Mínimo; (c) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Lotus Tower Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. da conta corrente nº 0880628-3, mantida na agência nº 0001-8 do Banco nº 274 - BMP, incluindo os direitos creditórios emergentes da Conta BMP referentes aos recursos depositados e os direitos creditórios emergentes da Conta BMP referentes aos recursos em trânsito; e (d) as aplicações existentes ou realizadas com os recursos depositados na Conta BMP.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 141
Volume na Data de Emissão: R$ 1.550.000,00	**Quantidade de ativos:** 1550
Data de Vencimento: 15/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 2,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 12.125.000,00	**Quantidade de ativos:** 12125
Data de Vencimento: 29/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 144
Volume na Data de Emissão: R$ 59.892.000,00	**Quantidade de ativos:** 59892
Data de Vencimento: 25/04/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão fiducária de recebíveis, titulados pela Embraed Fortune; Embraed Legacy; Embraed Maringá; Embraed Fortune e Projeto CWB 10, em relação à totalidade das Unidades Autônomas; (ii) Aval - Aval cedido por: Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A.; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA e FELIPE CANCADO VORCARO. (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R$ 31.790.928,57 reais

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 1T, 2T e 3T de 2024; - Balancetes mensais da Devedora de janeiro a dezembro de 2024; - Demonstrações Financeiras Anuais da Devedora referente ao ano exercício findo em 2023; - Laudo de Avaliação dos **I**móveis Garantia referente ao ano exercício de 2024;	
Garantias: (i) A Fiança; (ii) a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Fundo de Juros, (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reserva; e (viii) o Fundo de Obras	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 20.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 20400
Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros: PRE + 11,3848% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 24/07/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na Matrícula do Imóvel no competente RGI; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD competente; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) HORIZONTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., inscrito no CNPJ n° 21.871.242/0001-20, (b) MASTER ADMINISTRADORA DE BENS E LOTEAMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.711.044/0001-05, (c) ANDRE DE SOUZA, (d) BEATRIZ ARAÚJO LEAL STUANI, (e) RAFAEL ARAÚJO LEAL; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - a totalidade das Quotas de emissão da VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 67,56602% da matrícula 58.486 do 1º Registro de Imóveis de Blumenau -SC (matrícula mãe do Empreendimento Alvo); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente dos lotes integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas até esta data da assinatura do Contrato, (b) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros,	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos lotes em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (c) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Lotes cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Contingência; (viii) Fundo de Obras.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 62.165.000,00	**Quantidade de ativos:** 62165
Data de Vencimento: 28/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,51% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestado, em conjunto, por Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda., a Sra. GABRIELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; Sra. GISELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. JÚLIA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; o Sr. LEANDRO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. MARIA DO CARMO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. RITA DE CÁSSIA CUNHA E SILVA LINS DE ALBUQUERQUE e o Sr. WELLINGTON LINS DE ALBUQUERQUE;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 15.738.000,00	**Quantidade de ativos:** 15738
Data de Vencimento: 22/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° ° 46.305 do 2° Ofício de Registro de Imóveis de Brasília - DF. (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Despesas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes das Escrituras Públicas de Compra e Venda descritas no Anexo VI ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, celebradas com os compradores ali indicados que serão outorgados em garantia, (b) os direitos creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização da excussão da presente Cessão Fiduciária, (c) os direitos creditórios oriundos do valor que sobejar após a realização do primeiro ou segundo leilão da Alienação Fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 22.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 22200
Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3908% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 26/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, de maneira irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, excluídos os frutos, superfície, máquinas, equipamentos, colheitas e animais vinculados aos Imóveis, os quais estão descritos e caracterizados nas matrículas relacionadas no Anexo I do presente Contrato.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5,22% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: MARCO TULLIO BATISTA PIRES; (II) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios Compra e Venda (conforme definido na CPR-F); (ii) os Direitos Creditórios Sobejo (conforme definido na CPR-F); e (iii) dos Direitos Creditórios Conta Vinculada (conforme definido na CPR-F); (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Fazenda Vista Alegre, sob matriculas 9.665, 9.666, 9.667, 9.668, 9.669, 9.670, 9.672.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000
Data de Vencimento: 25/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de n° 21.509-0, Agência 3179 mantida no banco Sicoob e de titularidade da Fiduciante, (III) Alienação Fiduciária de Imóve constituída nos termos do contato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 23/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos bens alienados fiduciariamente devidamente atualizado;	
Garantias: (I) Aval: Prestado pela BINATURAL ENERGIAS RENOVÁVEIS S.A (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 47.210, registrado no cartório de Formosa/GO de propriedade da alienante. As parte acordam que o valor de liquidação do imóvel é de 19.673.070,00 milhões de reais. (III) Cessão Fiduciária: Cessão fiduciária da (i) totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Relações Mercantis vigentes; (ii) da totalidade dos pagamentos, valores ou recursos que venham a ser recebido pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feito pelos clientes que serão depositados na conta corrente n° 51.511-2, agência 3179 mantida no Banco Sicoob; (iii) da conta vinculada, bem como todo e qualquer recurso depositada nela e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes da aplicação Financeira Permitida realizados com valores da Conta Vinculante. A Fiduciante compromete-se ainda a constituir: (i) a totalidade do direitos creditórios decorrentes de toda e qualquer relação decorrente de toda Relação Mercantil, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recurso financeiro recebidos feitos pelo Cliente, oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios Posteriores e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das aplicações Financeiras Permitidas Futuras, realizados com valores da Conta Vinculante (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Equipamentos	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 77.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 77000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalista (a) CARLOS CARDOSO DE OLIVEIRA FILHO (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula n° 1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia do Tocantins.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 12/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD competente; - Verificação da suficiência da Cessão Fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Joel Antonio Capeletti,. (b) Ernani Thober; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante, incluindo, mas sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora, oriundos de contratos de compra e venda de soja identificados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos recursos depositados na conta bancária de movimentação restrita mantida junto a determinada instituição financeira, de titularidade da Cedente Fiduciante (Conta Vinculada);	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da razão de garantia da Cessão Fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) LUIZ CARLOS BRAGA, (b) LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, (c) MARIO FABIANO SAHARA, (d) PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA, e (e) WANDISLAU DOMINGOS BRUNO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios existentes e/ou futuros, principais e acessórios, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, de titularidade da Cedente Fiduciante, das Duplicatas identificadas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, e (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária).

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 37.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 37000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 10.343.000,00	**Quantidade de ativos:** 10343
Data de Vencimento: 18/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações acerca do valor atualizado da Cessão Fiduciária;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 25/01/2029	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Taxa de Juros: 9,6% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de n° 21.509-0, Agência 3179 mantida no banco Sicoob e de titularidade da Fiduciante, (III) Alienação Fiduciária de Imóve constituída nos termos do contato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalista (a) CARLOS CARDOSO DE OLIVEIRA FILHO (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula n° 1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia do Tocantins.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da razão de garantia da Cessão Fiduciária;	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) LUIZ CARLOS BRAGA, (b) LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, (c) MARIO FABIANO SAHARA, (d) PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA, e (e) WANDISLAU DOMINGOS BRUNO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios existentes e/ou futuros, principais e acessórios, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, de titularidade da Cedente Fiduciante, das Duplicatas identificadas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, e (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária).

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 12.441.000,00	**Quantidade de ativos:** 12441
Data de Vencimento: 17/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações acerca do valor atualizado da Cessão Fiduciária;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 25.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 255000
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações acerca do valor atualizado da Cessão Fiduciária;	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações acerca do valor atualizado da Cessão Fiduciária;	

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(continua na próxima página)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
- AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM –

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910 Cidade / Estado: São Paulo / SP CNPJ nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: **Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva**, Cédula de Identidade RG nº 109.003 OAB/RJ e CPF sob o nº 001.362.577-20

da oferta pública, pelo rito de registro automático, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 147ª Número da Série: 1ª e 2ª Séries Emissor: Canal Companhia de Securitização Quantidade: 52.000 (cinquenta e duas mil) 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 CVM e, sempre que possível/necessário, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Assinatura Eletrônica: 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 - SP, 2 de julho de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
[=]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública sob o rito automático de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão ("Operação" e "CRI", respectivamente), em que atua na qualidade de emissora dos CRI e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua na qualidade de agente fiduciário, nos termos da Resolução CVM 60 e Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" dos créditos imobiliários objeto da Operação, bem como que adotou os seguintes procedimentos:

(i) formalizou a prestação de serviços contratados para distribuição da oferta pública de valores mobiliários; e

(ii) avaliou: **(a)** a consistência de documentos entregues pela emissora do valor mobiliário; **(b)** os ativos e/ou direitos utilizados como lastros e garantias da Operação, previamente à emissão; e **(c)** os aspectos financeiros da Operação no que se refere aos seus riscos, possibilidade de fraudes e eventuais restrições de ativos ou direitos utilizados como lastros e/ou garantias na oferta.

A assinatura da presente declaração 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 - SP, 2 de julho de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

[=]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.

ANEXO VII

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
- CRONOGRAMA INDICATIVO -

EMPREENDIMENTOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS							
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**Julho**	**Agosto**	**Setembro**	**Outubro**	**Novembro**	**Dezembro**
		2025	**2025**	**2025**	**2025**	**2025**	**2025**
		R$	R$	R$	R$	R$	R$
Empreendimento Naturê	**R$** 46.000.000,00	R$ 20.000.000,00	R$ 3.256.000,00	R$ 4.3971.000,00	R$ 5.372.000,00	R$ 6.314.000,00	R$ 6.661.000,00
Empreendimento Tropí	**R$** 6.000.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	R$ 0,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, as Devedoras poderão destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a parte integral da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão nos Empreendimentos, o que ocorrer primeiro.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.

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.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pelas Devedoras é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Empreendimento Destinação	*Finalidade da Utilização dos Recursos*	*Orçamento Total previsto (R$) por Empreendimento Destinação (a partir deste momento)* *(A)*	*Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$)* *(B)*	*Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$)* *(C = A - B)*	*Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$)* *(D)*	*Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R$)* *(E = C - D)*	*Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral (R$)*	*Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)*
Empreendimento Naturê *Matrícula nº 12.035 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único Registros Públicos, Estado de Pernambuco*	*Obras de desenvolvimento*	*R$ 160.000.000,00*	*R$ 114.000.000,00*	*R$ 46.000.000,00*	-	*R$ 46.000.000,00*	*R$ 46.000.000,00*	*88,46%*
Empreendimento Tropi *Matrícula nº 12.034 do Cartório de*	*Obras de desenvolvimento*	*R$ 160.000.000,00*	*R$ 95.549.000,00*	*R$ 64.541.000,00*	-	*R$ 64.541.000,00*	*R$ 6.000.000,00*	*11,44%*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFPQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.

Ipojuca, Ofício Único, Tabelionato e Registros Públicos, estado de Pernambuco								

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.





ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, nas 1ª e 2ª séries de sua 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública sob o rito automático de distribuição em conformidade com nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*".

São Paulo - SP, 2 de julho de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

[=]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



ANEXO IX

DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto no inciso VIII, do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em 1ª e 2ª séries, de sua 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão, lastreados em notas comerciais escriturais emitidas pela **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.575.786/0001-00 e pela **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.614.041/0001-03**,** que serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da* 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) *Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais, as Garantias, os fundos de recursos e a Conta do Patrimônio Separado, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.

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

São Paulo - SP, 2 de julho de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

[=]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



ANEXO X

HIPÓTESES DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS

Observados os prazos de cura definidos nos Termos de Emissão, a Securitizadora, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá exigir o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso e respeitada a regra prevista nos Termos de Emissão, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras nos termos dos Termos de Emissão, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos a seguir, sempre com relação às Devedoras e/ou aos Garantidores, conforme aplicável ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

1. **Notas Comerciais Projeto 14 SPE**

1.1. Observados os prazos de cura definidos no Termo de Emissão Projeto 14 SPE, a Securitizadora, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá exigir o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Projeto 14 SPE devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE) imediatamente anterior, conforme o caso e respeitada a regra prevista na Cláusula 6.9.4 do Termo de Emissão Projeto 14 SPE, dos Encargos Moratórios (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE), se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Projeto 14 SPE nos termos deste Termo de Emissão Projeto 14 SPE, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nesta Cláusula, sempre com relação à Projeto 14 SPE e/ou aos Garantidores, conforme aplicável ("Eventos de Vencimento Antecipado Projeto 14 SPE"):

a) ocorrência de (i) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Projeto 14 SPE e/ou dos Garantidores ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Projeto 14 SPE ou insolvência civil/autofalência dos Garantidores, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Projeto 14 SPE e/ou dos Garantidores e não elidido no prazo legal; (iv) propositura pela Projeto 14 SPE de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo pela Projeto 14 SPE e/ou pelos Garantidores com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (vi) encerramento das atividades da Projeto 14 SPE, conforme aplicável, ressalvando que, diante do fato de a Projeto 14 SPE ser uma sociedade de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento Tropí que compõe o seu propósito

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



específico não representará um Evento de Vencimento Antecipado, limitando a hipótese deste item "vi" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

b) mudança ou alteração do objeto social da Projeto 14 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;

c) redução do capital social da Projeto 14 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;

d) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos neste Termo de Emissão Projeto 14 SPE com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

e) cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Projeto 14 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, observada a cláusula 8.3 do Termo de Emissão Projeto 14 SPE, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, em observância à deliberação dos Titulares dos CRI;

f) alteração do controle direto ou indireto da Projeto 14 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, observada a cláusula 8.3 do Termo de Emissão Projeto 14 SPE;

g) alienação, cessão, doação, e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenham sido constituídas as Garantias, no todo ou em partes, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

h) inadimplemento, pela Projeto 14 SPE e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Termo de Emissão Projeto 14 SPE e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 5 (cinco) dias contados do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Projeto 14 SPE;

i) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Projeto 14 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;

j) constituição de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais Projeto 14 SPE que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



k) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Projeto 14 SPE e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, neste Termo de Emissão Projeto 14 SPE ou em quaisquer Documentos da Operação;

l) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Projeto 14 SPE e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, das obrigações assumidas neste Termo de Emissão Projeto 14 SPE ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia anuência da Securitizadora, mediante a consulta e aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

m) se o Termo de Emissão Projeto 14 SPE e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

n) caso o Termo de Emissão Projeto 14 SPE ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Projeto 14 SPE;

o) questionamento judicial, pela Projeto 14 SPE, sócios e/ou pelos Garantidores, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

p) redução do patrimônio líquido da Projeto 14 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, em valor superior a 30% (trinta por cento) do valor de patrimônio declarado na declaração de imposto de renda do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;

q) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Emissão Projeto 14 SPE ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em qual obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado Projeto 14 SPE;

r) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Projeto 14 SPE e/ou para os Garantidores, observados os prazos de cura aplicáveis;

s) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Projeto 14 SPE e/ou dos Garantidores, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Projeto 14 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

t) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Securitizadora, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Projeto 14 SPE e/ou pelos Garantidores, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Projeto 14 SPE e/ou pelos Garantidores, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 14 SPE);

u) fornecimento pela Projeto 14 SPE e/ou pelos Garantidores, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de informações falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitir(em) informações que se fossem do conhecimento da Securitizadora pudesse alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto do Termo de Emissão Projeto 14 SPE;

v) não regularização pela Projeto 14 SPE e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, dos arquivamentos, registros e averbações necessários na JUCEPE, no RTD Competente e no RGI Competente, conforme definidos no Termo de Emissão Projeto 14 SPE, nos termos e prazos estabelecidos nos Documentos da Operação;

w) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Projeto 14 SPE e/ou pelos Garantidores, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações do Termo de Emissão Projeto 14 SPE e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

x) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Projeto 14 SPE e/ou dos Garantidores, na opinião justificada da Securitizadora, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão Projeto 14 SPE e/ou nos demais Documentos da Operação;

y) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Projeto 14 SPE e/ou para os Garantidores, exceto

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

z) se a Projeto 14 SPE e/ou os Garantidores, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente;

aa) existência de qualquer decisão da Projeto 14 SPE e/ou dos Garantidores, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme abaixo definido), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

bb) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

cc) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Projeto 14 SPE e/ou os Garantidores, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização; e

dd) não observância, pela Projeto 15 SPE, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia.

2. Notas Comerciais Projeto 15 SPE

2.1. Observados os prazos de cura definidos no Termo de Emissão Projeto 15 SPE, a Securitizadora, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá exigir o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Projeto 15 SPE devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE) imediatamente anterior, conforme o caso e respeitada a regra prevista na Cláusula 6.9.4 do Termo de Emissão Projeto 15 SPE, dos Encargos Moratórios (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE), se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Projeto 15 SPE nos termos deste Termo de Emissão Projeto 15 SPE, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nesta Cláusula, sempre com relação à Projeto 15 SPE e/ou aos Garantidores, conforme aplicável ("Eventos de Vencimento Antecipado Projeto 15 SPE" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Projeto 14 SPE, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



a) ocorrência de (i) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Projeto 15 SPE e/ou dos Garantidores ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Projeto 15 SPE ou insolvência civil/autofalência dos Garantidores, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Projeto 15 SPE e/ou dos Garantidores e não elidido no prazo legal; (iv) propositura pela Projeto 15 SPE de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo pela Projeto 15 SPE e/ou pelos Garantidores com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (vi) encerramento das atividades da Projeto 15 SPE, conforme aplicável, ressalvando que, diante do fato de a Projeto 15 SPE ser uma sociedade de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento Naturê que compõe o seu propósito específico não representará um Evento de Vencimento Antecipado, limitando a hipótese deste item "vi" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

b) mudança ou alteração do objeto social da Projeto 15 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;

c) redução do capital social da Projeto 15 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;

d) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos neste Termo de Emissão Projeto 15 SPE com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

e) cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Projeto 15 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, observada a cláusula 8.3 do Termo de Emissão Projeto 15 SPE, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, em observância à deliberação dos Titulares dos CRI;

f) alteração do controle direto ou indireto da Projeto 15 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, observada a cláusula 8.3 do Termo de Emissão Projeto 15 SPE;

g) alienação, cessão, doação, e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenham sido constituídas as Garantias, no todo ou em partes, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

h) inadimplemento, pela Projeto 15 SPE e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Termo de Emissão Projeto 15 SPE e/ou aos demais Documentos da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 5 (cinco) dias contados do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Projeto 15 SPE;

i) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Projeto 15 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;

j) constituição de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais Projeto 15 SPE que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;

k) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Projeto 15 SPE e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, neste Termo de Emissão Projeto 15 SPE ou em quaisquer Documentos da Operação;

l) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Projeto 15 SPE e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, das obrigações assumidas neste Termo de Emissão Projeto 15 SPE ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia anuência da Securitizadora, mediante a consulta e aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

m) se o Termo de Emissão Projeto 15 SPE e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

n) caso o Termo de Emissão Projeto 15 SPE ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Projeto 15 SPE;

o) questionamento judicial, pela Projeto 15 SPE, sócios e/ou pelos Garantidores, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

p) redução do patrimônio líquido da Projeto 15 SPE e/ou dos Garantidores, conforme o caso, em valor superior a 30% (trinta por cento) do valor de patrimônio declarado na declaração de imposto de renda do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;

q) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Emissão Projeto 15 SPE ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em qual obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado Projeto 15 SPE;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



r) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Projeto 15 SPE e/ou para os Garantidores, observados os prazos de cura aplicáveis;

s) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Projeto 15 SPE e/ou dos Garantidores, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Projeto 15 SPEXXX e/ou dos Garantidores, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

t) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Securitizadora, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Projeto 15 SPE e/ou pelos Garantidores, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Projeto 15 SPE e/ou pelos Garantidores, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Termo de Emissão Projeto 15 SPE);

u) fornecimento pela Projeto 15 SPE e/ou pelos Garantidores, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de informações falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitir(em) informações que se fossem do conhecimento da Securitizadora pudesse alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto do Termo de Emissão Projeto 15 SPE;

v) não regularização pela Projeto 15 SPE e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, dos arquivamentos, registros e averbações necessários na JUCEPE, no RTD Competente e no RGI Competente, conforme definidos no Termo de Emissão Projeto 15 SPE, nos termos e prazos estabelecidos nos Documentos da Operação;

w) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Projeto 15 SPE e/ou pelos Garantidores, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações do Termo de Emissão Projeto 15 SPE e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

x) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Projeto 15 SPE e/ou dos Garantidores, na opinião justificada da Securitizadora, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão Projeto 15 SPE e/ou nos demais Documentos da Operação;

y) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Projeto 15 SPE e/ou para os Garantidores, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

z) se a Projeto 15 SPE e/ou os Garantidores, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente;

aa) existência de qualquer decisão da Projeto 15 SPE e/ou dos Garantidores, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme abaixo definido), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

bb) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

cc) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Projeto 15 SPE e/ou os Garantidores, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização; e

dd) não observância, pela Projeto 15 SPE, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



ANEXO XI

FORMULÁRIO DE FLUXO DE SECURITIZAÇÃO

Razão Social da Emissora CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO			**CNPJ da Emissora** 41.811.375/0001-19	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			**Nº de Emissão** 147	**Série** 2
Data de Emissão 07/07/2025	**Data de Vencimento** 1ª série 25/07/2030 2ª série 26/07/2030	**Quantidade** 52.000	**Preço unitário (R$)** 1.000	**Valor de Emissão (R$)** 52.000.000
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A		**Classe**	**Lote adicional (Sim/Não)**	**Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização)** 18/07/2025
Lastro NC	**Razão Social da Devedora / Cedente** Projeto 15 SPE e a Projeto 14 SPE		**CNPJ da Devedora / Cedente**	
Devedor é cia aberta? NÃO	**Devedor é EGEM ou EFRF?** N/A	**Concentração (Tipo de Lastro)** Integralmente nas Devedoras	**Devedor divulgou DF?** N/A	
Regime fiduciário SIM	**Previsão de revolvência** Não	**Valor em R$ do lastro adquirido na data de emissão** 52.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI, 6º dia útil	**Taxa de juros** 1ª série 4,00% 2ª série 3,90%	**Critério juros** 252 dias	**Periodicidade juros Pro rata temporis [útil ou corrido]** Dias úteis	
Incorporação de juros Não	**Dia de pgto de juros Periodicidade de juros** Variável	**Carência p/ pgto de juros - a partir de** N/A	**Periodicidade de amortização** No vencimento	
Dia de pgto da amortização 1ª série 25/07/2030 2ª série 26/07/2030	**Carência p/ pgto de amortização - a partir de N/A**	**Base para amortização** VN	**Segue caderno de fórmulas B3?** Sim	
Garantia Fidejussória? SIM	**Razão Social do Garantidor** Due, a Arbore, a Sra. Karina, o Sr. Adailton, o Sr. André e o Sr. César.		**CNPJ do Garantidor**	
Garantia Real? SIM	**Razão Social do Garantidor** vários		**CNPJ do Garantidor**	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Descrição da garantia a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Projeto 15 SPE, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Fundos.		
Admite resgate SIM	**Resgate a partir de** Junho de 2026	**Fórmula de resgate** Não
Admite amortex? SIM	**Amortex a partir de Data de emissão** Julho de 2025	**Fórmula de amortex** Não
Admite recompra? Nao	**Recompra a partir de** N/A	**Cláusula de vcto antecipado?** SIM
		Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Não

Tipo de oferta Pública	**Rito da Oferta** N/A	**Público da oferta** Investidor qualificado	**Bookbuilding** Não	**Distribuição parcial** Sim
Regime de colocação Melhores esforços	**Forma de integralização** A vista em moeda corrente nacional	**Admite ágio ou deságio** Sim	**Admite chamada de capital?** Não	**Data de início de negociação** Após divulgação do comunicado de encerramento da oferta
Título sustentável Não	**Certificado por** N/A	**Data da verificação** N/A	**Guia de padronização** Não	**Rating** N/A

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG

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

Wendell Luiz Teixeira Almeida (CPF 173.660.837-12)

Nathalia Machado Loureiro (CPF 104.993.467-93)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

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/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZDFFQ-RL5KF-HQVT7-7E6JG.



Docusign Envelope ID: D5C32349-67F5-4690-86E7-DFAA2F51F057

OLIVEIRA TRUST

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910
Cidade / Estado: São Paulo – SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

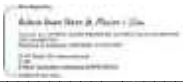
da oferta pública, pelo rito de registro automático, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 147ª
Número da Série: 1ª e 2ª Séries
Emissor: Canal Companhia de Securitização
Quantidade: 52.000 (cinquenta e duas mil)
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 CVM e, sempre que possível/necessário, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Assinatura Eletrônica: 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, 02 de julho de 2025.



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



DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor, com filial 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 Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") 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 em 2 de julho de 2025 ("Escritura de Emissão de CCI"), pelo qual foram emitidas 4 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), **DECLARA**, que (a) lhe foi entregue para custódia: 1 (uma) via digital do Termo de Securitização (conforme definido abaixo) devidamente formalizado; 1 (uma) via digital dos Termos de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI) devidamente formalizado; e 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI devidamente formalizada, e que (b) a vinculação das CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 1ª e 2ª séries da 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão ("Emissão") da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" firmado nesta data entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"). Os documentos apresentados para custódia (conforme referidos acima) foram assinados pelas respectivas partes com certificado nos padrões ICP-Brasil.

Assinatura Eletrônica: 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 - SP, 2 de julho de 2025.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NGC7F-62QHA-MJRCN-97G6Z.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: NGC7F-62QHA-MJRCN-97G6Z

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

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NGC7F-62QHA-MJRCN-97G6Z

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NGC7F-62QHA-MJRCN-97G6Z.



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública sob o rito automático de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão ("Operação" e "CRI", respectivamente), em que atua na qualidade de emissora dos CR**I** e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua na qualidade de agente fiduciário, nos termos da Resolução CVM 60 e Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" dos créditos imobiliários objeto da Operação, bem como que adotou os seguintes procedimentos:

(i) formalizou a prestação de serviços contratados para distribuição da oferta pública de valores mobiliários; e

(ii) avaliou: **(a)** a consistência de documentos entregues pela emissora do valor mobiliário; **(b)** os ativos e/ou direitos utilizados como lastros e garantias da Operação, previamente à emissão; e **(c)** os aspectos financeiros da Operação no que se refere aos seus riscos, possibilidade de fraudes e eventuais restrições de ativos ou direitos utilizados como lastros e/ou garantias na oferta.

A assinatura da presente declaração 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 - SP, 2 de julho de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JRRWS-F3SZH-D5TDF-V56PC.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: JRRWS-F3SZH-D5TDF-V56PC

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)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JRRWS-F3SZH-D5TDF-V56PC

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JRRWS-F3SZH-D5TDF-V56PC.



DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, nas 1ª e 2ª séries de sua 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública sob o rito automático de distribuição em conformidade com nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*".

São Paulo - SP, 2 de julho de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/2CNM6-QPAEE-C82JR-JTX5B.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 2CNM6-QPAEE-C82JR-JTX5B

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)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/2CNM6-QPAEE-C82JR-JTX5B

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/2CNM6-QPAEE-C82JR-JTX5B.



ANEXO VI

TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS



TERMO DA SEGUNDA EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, DE DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

entre

PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
como Emitente das Notas Comerciais

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
como Titular das Notas Comerciais

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO
ANDRÉ FARIA DA COSTA
ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.
CÉSAR FERREIRA DA SILVEIRA
KARINA ROENICK FREITAS
como Avalistas

MPC LTDA.
como parte interveniente

Datado de
2 de julho de 2025

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



TERMO DA SEGUNDA EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, DE DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular,

PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.575.786/0001-00, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Emitente" ou "Devedora"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a **Comissão de Valores Mobiliários** ("CVM"), na categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor000 ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Titular"),

com a interveniência e anuência de, na qualidade de Avalistas,

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Due");

ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 8.435.072-50 SSP/BA, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 811.993.925-53, residente e domiciliado na cidade de Ipojuca, estado de Pernambuco, na Fazenda Merepe 2, Casa 07, Porto de Galinhas Rural/Ipojuca Rural, CEP 55.590-000 ("Adailton");

ANDRÉ FARIA DA COSTA, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 8.782.115 SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº 100.756.714-76, residente e domiciliado na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, nº 3.778. apto 2601, Boa Viagem, CEP 51.021-000 ("André");

CESAR FERREIRA DA SILVEIRA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Karina (abaixo qualificada), engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº M5240283 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 915.327.016-91, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230 ("Cesar");

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



KARINA ROENICK FREITAS, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. César, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº M5950330 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 028.095.126-47, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230 ("Karina" e, em conjunto com Adailton, André e Cesar, os "Avalistas PF"); e

ARBORE ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 500, Jardim Londrina, CEP05.640-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.534.715/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Arbore" e, em conjunto com a Due, os "Avalistas PJ", e, em conjunto com os Avalistas PF, os "Avalistas");

e, ainda, na qualidade de coobrigada

MPC LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.797/0001-83, neste ato representada na forma de seu contrato social ("MPC" e, em conjunto com os Avalistas, os "Garantidores"),

sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais e os Garantidores doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(A) A Emitente tem interesse em emitir notas comerciais com garantias reais e fidejussórias, em até 2 (duas) séries, da sua 2ª (segunda) emissão, para distribuição privada ("Emissão das Notas Comerciais" ou, simplesmente, "Emissão"), composta por 6.000 (seis mil) Notas Comerciais, sendo **(i)** 3.700 (três mil e setecentas) notas comerciais da 1ª série ("Notas Comerciais da 1ª Série Projeto 14"); e **(ii)** 2.300 (dois mil e trezentas) notas comerciais da 2ª série ("Notas Comerciais da 2ª Série Projeto 14" e, em conjunto com as Notas Comerciais da 1ª Série, as "Notas Comerciais" ou "Notas Comerciais Escriturais"), todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) na respectiva Data de Emissão ("Valor da Emissão"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195") e deste instrumento, a serem subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais;

(B) os recursos a serem captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais serão destinados exclusivamente a atividades imobiliárias da Emitente, relacionadas ao seu objeto social, no curso ordinário de seus negócios, na forma prevista na cláusula 3.1 deste instrumento;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



(C) as Notas Comerciais emitidas pela Emitente, a serem subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo), a ser devidamente assinado pela Titular das Notas Comerciais, conferirão direito de crédito à Titular das Notas Comerciais em face da Emitente, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Emitente, nos termos deste instrumento, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, devidamente acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido abaixo), Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários Projeto 14");

(D) a Emitente tem interesse em participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430") e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Titular das Notas Comerciais, na qualidade de companhia securitizadora;

(E) enquanto titular dos Créditos Imobiliários Projeto 14, a Titular das Notas Comerciais emitirá 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários integrais, representativas dos Créditos Imobiliários Projeto 14 (em conjunto, as "CCI Projeto 14"), mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" junto à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 32"), com filial 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 Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

(F) nesse contexto, as CCI Projeto 14 servirão de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão da Titular das Notas Comerciais ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", a ser celebrado, nesta data, entre a Titular das Notas Comerciais e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17", "Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização",

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



respectivamente), configurando, assim, operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 ("Operação de Securitização" ou, simplesmente, "Operação"), na qual a presente Emissão das Notas Comerciais se insere, cujo valor total será de R$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), na Data de Emissão ("Emissão dos CRI");

(G) os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea "a", e 27 da referida Resolução, a ser conduzida pela própria Securitizadora, conforme autorização que lhe confere o artigo 43 da Resolução CVM 60 ("Oferta"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Qualificados"), os quais, após integralização dos CRI, serão considerados titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"). A distribuição dos CRI ocorrerá sob a coordenação da própria Securitizadora, conforme autorização que lhe confere o artigo 43 da Resolução CVM 60 ("Coordenador Líder");

(H) em garantia da totalidade dos valores devidos pelas Devedoras (conforme definido no Termo de Securitização) em razão dos Termos de Emissão de Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização), do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo), o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário acrescido dos juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pelas Devedoras, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), os Avalistas concordaram prestar a garantia fidejussória, consubstanciada no Aval (conforme definido abaixo), assim como a MPC concordou em coobrigar-se integralmente no cumprimento das obrigações decorrentes da Emissão, em favor da Securitizadora, nos termos deste instrumento e, ainda, a Projeto 15 SPE obrigou-se constituir as seguintes garantias (em conjunto com o Aval e a coobrigação da MPC, "Garantias"):

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



(i) exclusivamente quanto à parcela das Obrigações Garantidas devida pela **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.614.041/0001-03 ("Projeto 15 SPE"), a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Projeto 15 SPE, a ser constituída por suas atuais sócias, Due e Arbore, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Emitente e da Projeto 15 SPE, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

(ii) a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das unidades autônomas (bens imóveis) do empreendimento de natureza imobiliária, objeto da matrícula nº 12.035 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único Registros Públicos, Estado de Pernambuco ("Unidades Autônomas", "Empreendimento Naturê" ou, simplesmente, "Empreendimento" e "RGI Competente", respectivamente) que remanescerem em estoque após o recebimento do Habite-se e o implemento da Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas) ("Unidades Autônomas Alienadas"), a ser constituída pela Projeto 15 SPE, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças sob Condição Suspensiva*" ("Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas");

(iii) exclusivamente quanto à parcela das Obrigações Garantidas devida pela **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis **(a)** presentes, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas e (**b**) futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas Alienadas (em conjunto e indistintamente, a "Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE"), devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes ("Contratos de Venda e Compra Unidades Projeto 15 SPE"), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Projeto 15 SPE e os adquirentes ("Direitos Creditórios Unidades Projeto 15 SPE" ou "Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE");

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



(iv) A cessão fiduciária de **(a)** 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa"), das unidades autônomas do Empreendimento Naturê que remanescerem em estoque após o a obtenção do Habite-Se do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal, conforme devidamente indicadas no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) ("Direitos Creditórios Unidades Caixa" ou "Recebíveis Unidades Caixa", respectivamente); e **(b)** de 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da **5LAC EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Antônio Torres Galvão, nº 221, CXPST 2.219, Imbiribeira, CEP 51.160-330, inscrita no CNPJ sob o nº 61.142.317/0001-57, neste ato representada na forma de seu contrato social ("5LAC" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão de SCP", respectivamente), oriundos do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos*", celebrado em 17 de junho de 2025, entre a MPC, na qualidade de cedente, e a 5LAC, na qualidade de cessionária ("Direitos Creditórios Contrato de Cessão de SCP" ou "Recebíveis Contrato de Cessão de SCP", respectivamente), creditado na conta corrente de titularidade da 5LAC nº 08118070-5, agência nº 0001, junto ao BMP Money Plus (cód. 274) ("Conta Vinculada 5LAC" e, quando em conjunto com a Conta Vinculada Projeto 15 SPE, "Contas Vinculadas");

(v) A cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, da conta corrente nº 08111027-2, na agência 0001, do Banco BMP Money Plus (cód. 274), de titularidade da Projeto 15 SPE ("Conta Vinculada Projeto 15 SPE" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE", respectivamente e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa e a Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão de SCP, a "Cessão Fiduciária"), na qual os Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE e os Recebíveis Unidades Caixa serão creditados ("Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE" e, em conjunto com os Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE, os Recebíveis Unidades Caixa e os Recebíveis Contrato de Cessão de SCP, os "Direitos Creditórios" ou "Recebíveis", respectivamente), mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Projeto 15 SPE e pela Due, na qualidade de fiduciantes, e a Titular, na qualidade de fiduciária, do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, "Instrumentos de Garantias");

(vi) o Fundo de Despesas (conforme definido abaixo);

(vii) o Fundo de Reserva (conforme definido abaixo); e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



(viii) o Fundo Amex (conforme abaixo definido).

(I) o presente Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

(J) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

RESOLVEM firmar o presente "*Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. DAS AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorização da Emitente.

1.1.1. A Emissão (conforme abaixo definida) é realizada e o presente Termo de Emissão é celebrado de acordo com a Ata de Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 2 de julho de 2025, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) as condições da emissão das comerciais escriturais objeto deste Termo de Emissão, conforme disposto nos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Emissão", "Notas Comerciais Escriturais" e "Lei nº 14.195", respectivamente); (ii) a constituição das Garantias, conforme aplicável; e (iii) a autorização aos administradores da Emitente para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, o presente Termo de Emissão, bem como à constituição das Garantias, conforme aplicável ("Ata de Aprovação da Emissão").

1.2. Autorizações para Constituições das Garantias.

1.2.1. A prestação do Aval pelos Avalistas, nos termos deste Termo de Emissão, independe de qualquer aprovação legal, exceto pela aprovação deliberada pelos sócios dos Avalistas PJ, de acordo com **(i)** a Ata da Reunião de Sócios da Due realizada em 2 de julho de 2025; e **(ii)** a Ata da Reunião de Sócios da Arbore realizada em 2 de julho de 2025.

1.2.2. A constituição da Alienação Fiduciária de Quotas será realizada com base nas aprovações constantes das Atas de Reuniões de Sócios das atuais sócias da Projeto 15 SPE, Due e Árbore, realizadas em 2 de julho de 2025.

1.2.3. A coobrigação da MPC será realizada com base na aprovação constante da Ata de Reunião de Sócios da MPC, realizada em 2 de julho de 2025.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



1.2.4. A constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão de SCP será realizada com base nas aprovações constantes da Ata de Reunião de Sócios da 5LAC realizada em 2 de julho de 2025.

1.2.5. A constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE, da Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa, da Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE e da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas será realizada com base nas aprovações constantes da Ata de Reunião de Sócios da Projeto 15 SPE, realizada em 2 de julho de 2025.

1.3. Alterações ao Termo de Emissão.

1.3.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a emissão e integralização dos CRI, dependerá de prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial ("Assembleia Especial dos Titulares dos CRI" ou, simplesmente, "Assembleia Especial"). Todavia, o presente Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial, ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivos(s) Documento(s) da Operação; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM, B3, ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens "ii", "iii" e "iv" acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

2. DOS REQUISITOS

2.1. Registro para Colocação Privada.

2.1.1. As Notas Comerciais Escriturais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante (i) a CVM; e (ii) a **ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais** ("ANBIMA").

2.1.2. As Notas Comerciais Escriturais não serão depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários, bem como não serão registradas em nome de seu titular na **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão** ("B3").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



2.2. Arquivamento da Ata de Aprovação da Emissão.

2.2.1. A Ata de Aprovação da Emissão será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco ("JUCEPE"). A Ata de Aprovação da Emissão deverá ser protocolada, na JUCEPE, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva realização. Após o arquivamento do referido ato societário, a Emitente fica obrigada a encaminhar cópia eletrônica (*pdf*) do respectivo ato societário registrado para a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do efetivo arquivamento.

2.2.2. Os atos societários diretamente relacionados à Emissão, e que nela possam influir, que eventualmente venham a ser realizados após a colocação das Notas Comerciais Escriturais, serão igualmente arquivados na JUCEPE, conforme legislação em vigor.

2.3. Registro das Garantias Reais.

2.3.1. Nos termos do inciso VII do artigo 47 da Lei nº 14.195, as garantias reais serão constituídas em caráter irrevogável e irretratável, por meio da formalização dos Instrumentos de Garantias.

2.3.2. Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas: O Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas deverá ser prenotado para registro perante o RGI Competente quando do cumprimento da Condição Suspensiva (conforme abaixo definido), sendo certo que a Projeto 15 SPE enviará à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, uma via eletrônica (*.pdf*) da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da prenotação.

2.3.2.1. A Projeto 15 SPE deverá registrar e/ou averbar na matrícula do imóvel a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas perante o RGI Competente em até 180 (cento e oitenta) Dias Úteis contados da data de sua prenotação, conforme Cláusula 2.3.3 acima, prorrogável por igual período, sendo certo que a Projeto 15 SPE enviará à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, uma via eletrônica (*.pdf*) da certidão atualizada da matrícula do Imóvel evidenciando a constituição do ônus em até 10 (dez) Dias Úteis contados do registro, observada a Condição Suspensiva.

2.3.2.2. Os eventuais aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, ou qualquer outro documento utilizado para alteração dos termos e condições da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, conforme aplicável, deverão ser protocolados para registro ou averbação no RGI Competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua formalização, observado os prazos de registro acima, sendo certo que a Projeto 15 SPE enviará à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, uma via eletrônica (*.pdf*) da certidão atualizada da matrícula do Imóvel evidenciando o registro ou a averbação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro de quaisquer das rerratificações.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



2.3.2.3. Caso, por qualquer razão, o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas venha a ser interpretado pela legislação aplicável como instrumento inadequado para a constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas anteriormente ao seu registro perante o RGI Competente, a Securitizadora estará autorizada a celebrar escritura pública para constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, em termos e condições substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, independentemente da realização de Assembleia Especial.

2.3.2.4. Condição Suspensiva. A eficácia da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas está sujeita à implementação da condição suspensiva, de acordo com os artigos 125 e 126 do Código Civil, e demais dispositivos aplicáveis, de liberação da alienação fiduciária constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, em razão da atual alienação das Unidades Autônomas em favor da Caixa Econômica Federal - CEF ("Condição Suspensiva").

2.3.3. Cessão Fiduciária: O Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser protocolado para registro perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Recife, estado de Pernambuco ("RTD Competente") em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do respectivo instrumento.

2.3.3.1. O Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser devidamente registrado no RTD Competente, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de sua assinatura, e uma via eletrônica (*.pdf*) do Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado deverá ser enviada ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de obtenção do registro.

2.3.3.2. O prazo para registro previsto na Cláusula 2.3.4.1 acima poderá ser prorrogado pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, caso o RTD Competente apresente exigências adicionais para o registro do Contrato de Cessão Fiduciária ou qualquer aditamento, conforme o caso, desde que a Projeto 15 SPE forneça à Titular evidências que demonstrem que elas estão tempestivamente e diligentemente cumprindo tais exigências apresentadas pelo RTD Competente, conforme o caso.

2.3.3.3. Os eventuais aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser registrados no RTD Competente em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura dos respectivos instrumentos, e uma via eletrônica (*.pdf*) devidamente registrada deverá ser enviada ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo registro. O prazo para o registro dos eventuais aditamentos poderá ser prorrogado nos mesmos termos da Cláusula 2.3.4.2 acima.

2.4. Registro deste Termo de Emissão.

2.4.1. Este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos serão devidamente registrados e averbados à margem do registro principal, no caso dos aditamentos, no RTD Competente, em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



conformidade com o disposto no artigo 127, inciso I, da Lei de Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme em vigor).

2.4.2. O Termo de Emissão deverá ser protocolado para registro perante o RTD Competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste instrumento.

2.4.2.1. O Termo de Emissão deverá ser devidamente registrado no RTD Competente, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de sua assinatura, e uma via eletrônica (*.pdf*) do Termo de Emissão devidamente registrado deverá ser enviada ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de obtenção do registro.

2.4.2.2. O prazo para registro previsto na Cláusula 2.4.2.1 acima poderá ser prorrogado pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, caso o RTD Competente apresente exigências adicionais para o registro do Termo de Emissão ou qualquer aditamento, conforme o caso, desde que a Emitente forneça à Titular evidências que demonstrem que elas estão tempestivamente e diligentemente cumprindo tais exigências apresentadas pelo RTD Competente, conforme o caso.

2.5. Escrituração.

2.5.1. A Emitente autoriza e instrui a Titular das Notas Comerciais a contratar, por sua conta e ordem, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, para realizar os serviços de escrituração, custódia e registro, nos termos da legislação e regulamentação vigente, das Notas Comerciais Escriturais ("Escriturador").

2.5.2. A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais Escriturais.

2.5.3. O pagamento das Notas Comerciais Escriturais deverá observar os procedimentos e regras do Escriturador, uma vez que as Notas Comerciais Escriturais não serão registradas na B3.

2.5.4. O Termo de Emissão será mantido sob a guarda e custódia da Instituição Custodiante.

2.5.5. A atuação da Instituição Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante do lastro 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.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



3. DO OBJETO SOCIAL DA EMITENTE E DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Objeto Social da Emitente. De acordo com o seu contrato social atualmente em vigor, a Emitente tem como objeto social as seguintes atividades econômicas: **CNAE Principal**: 41.10-7-00 - incorporação de empreendimentos imobiliários. **CNAE Secundários**: 41.20-4-00 - construção de edifícios, 68.10-2/01 – compra e venda de imóveis próprios, 68.10-2/02 – aluguel de imóveis próprios, 6810-2/03 – loteamento de imóveis próprios, 68.22-6/00 – gestão e administração da propriedade imobiliária, cujo setor principal de atividade representa, pelo menos, 2/3 da sua receita consolidada no setor imobiliário. A Emitente tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel registrado na matrícula nº 12.034 da Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único Registros Públicos, Estado de Pernambuco ("Empreendimento Tropí").

3.2. Destinação de Recursos. Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio da Emissão das Notas Comerciais Escriturais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Emitente, para arcar com os gastos, os custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras do Empreendimento Tropí, localizado no imóvel descrito no **Anexo VI** ao presente Termo de Emissão, conforme cronograma indicativo previsto no **Anexo V** ao presente Termo de Emissão ("Destinação dos Recursos").

3.2.1. A Emitente declara que, excetuados os recursos obtidos (i) com as Notas Comerciais Escriturais; e (ii) com as notas comerciais de sua 1ª (primeira) emissão, que serviram de lastro para a série única da 322ª emissão da Opea Securitizadora S.A. (CNPJ nº 02.773.542/0001-22), o Empreendimento Tropí não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Emitente.

3.2.1.1. A Emitente deverá alocar no Empreendimento Tropí, na forma disposta na Cláusula 3.2, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais Escriturais até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto neste Termo de Emissão, a Emitente permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão no Empreendimento Tropí, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento Tropí, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.1.2. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emitente e/ou suas controladas, observado

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.2.1.3. A Emitente se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista por meio de relatórios semestrais, na forma do **Anexo IV** a este instrumento ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 30 de dezembro de 2025, e assim sucessivamente em periodicidade semestral, sempre nos meses de junho e dezembro.

3.2.1.4. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Emitente deverão estar acompanhados dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Tropí, comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Tropí do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa ("Documentos Comprobatórios"). A Emitente deverá ser responsável pela conservação dos Documentos Comprobatórios, assumindo papel de fiel depositário.

3.2.1.5. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.2, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.2.1.6. O Agente Fiduciário dos CRI analisará os Relatório(s) de Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3.2. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas enviados pela Emitente. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.2.1.7. O cronograma indicativo previsto no **Anexo V** ("Cronograma Indicativo") é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



ou antecipação do cronograma tentativo não implicará no vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e não será necessário aditar os Documentos da Operação (conforme abaixo definido). 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.

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

3.2.1.9. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos no Empreendimento Tropí, a Emitente ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

3.2.2. Na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular vier(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente a comprovar(em) a Destinação dos Recursos obtidos pela Emitente com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, a Emitente deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Titular, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

3.2.2.1. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais Escriturais no Empreendimento Tropí, nos termos deste Termo de Emissão.

3.2.2.2. Caberá à Emitente 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 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 Emitente.

3.2.2.3. A Emitente se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida nesta cláusula e/ou no anexo que consolida as informações acerca da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

3.3. Vinculação à Emissão dos CRI: As Notas Comerciais Escriturais serão vinculadas à Emissão dos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), e do artigo 27 da Resolução CVM 160. Os CRI serão destinados aos Investidores Qualificados.

3.3.1. Tendo em vista a vinculação mencionada na Cláusula 3.3 acima, a Emitente declara ter ciência e concordar que, uma vez subscritas e integralizadas as Notas Comerciais Escriturais, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais Escriturais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

3.3.2. Após a instituição do regime fiduciário referido na cláusula 3.3.1 acima, o patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários decorrentes da Emissão das Notas Comerciais, pelos recursos decorrentes do Fundo Amex, do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva, e pelas respectivas Garantias, nos termos da Lei nº 14.430: **(a)** constituem patrimônio destacado do patrimônio da Titular das Notas Comerciais; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio da Titular das Notas Comerciais até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados; **(d)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Titular das Notas Comerciais que não sejam os Titulares dos CRI; **(e)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Titular das Notas Comerciais, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados ("Patrimônio Separado").

3.3.3. Por se tratar de operação estruturada, o exercício de qualquer direito da Titular assim como a interpretação de qualquer disposição aqui prevista, nos termos deste Termo de Emissão, deverá observar o disposto em todos os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: **(a)** os Termos de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização); **(b)** os Instrumentos de Garantias; **(c)** a Escritura de Emissão de CCI; **(d)** o Termo de Securitização; **(e)** o Contrato de Distribuição; **(f)** o Anúncio de Início de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(g)** o Anúncio de Encerramento da Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(h)** o prospecto da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(i)** a lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(j)**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; e **(k)** eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização ("Documentos da Operação").

4. DAS GARANTIAS

4.1. Para assegurar o fiel, integral, pontual e imediato cumprimento das Obrigações Garantidas, os Avalistas concordaram prestar a garantia fidejussória, consubstanciada no Aval, em favor da Titular das Notas Comerciais(conforme definido no Termo de Securitização), bem como a MPC concordou em se coobrigar no adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e, ainda, a Projeto 15 SPE e a 5LAC se obrigaram, conforme aplicável, a constituir as garantias reais elencadas na Cláusula 2.3 acima, a saber: **(i)** Alienação Fiduciária de Quotas (exclusivamente em garantia da parcela das Obrigações Garantidas devida pela Projeto 15 SPE); **(ii)** Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; e **(iii)** Cessão Fiduciária, as quais serão formalizadas nos termos e condições constantes dos Instrumentos de Garantias. Além disso, compõem garantias do adimplemento das Obrigações Garantidas o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo Amex.

4.2. Garantias Reais.

4.2.1. De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Titular das Notas Comerciais, as Notas Comerciais contam com a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas e a Cessão Fiduciária, a serem constituídas nos termos e condições constantes dos Instrumentos de Garantias.

4.2.2. Os registros dos Instrumentos de Garantias deverão ocorrer nos termos da Cláusula 2.3 acima.

4.2.3. As garantias reais serão constituídas em caráter irrevogável e irretratável e permanecerão vigentes até a constatação da integral quitação das Obrigações Garantias.

4.2.4. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as respectivas partes deverão aditar o referido contrato para atualizá-lo, no mínimo anualmente, para inclusão de novos créditos da mesma natureza, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que se observe que os novos contratos (i) não possuem parcelas inadimplentes há mais de 60 (sessenta) dias e ("Recebíveis Aptos para Inclusão" e "Critérios de Inclusão", respectivamente), conforme informações disponibilizadas pelo *Servicer* (conforme definido no Termo de Securitização).

4.2.5. A partir do segundo mês contado da Data de Emissão, o seguinte índice deve ser verificado pelo *Servicer*:

(a) a razão de garantia, calculada conforme fórmula indicada a seguir ("Razão de Garantia"), deverá ser maior ou igual a 130% (cento e trinta por cento):

Razão de Garantia = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + VP Cessão + Estoque * 80% + Fundo Amex) / Saldo Devedor Atualizado] >= 130%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



Onde:

Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis = significa o valor total dos recebíveis referentes às Unidades autônomas Alienadas que não possuem parcelas inadimplentes acima de 90 (noventa) dias ("Recebíveis Elegíveis" e "Critérios de Elegibilidade", respectivamente) trazidos a valor presente no último dia do mês anterior à Data de Apuração (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), pela taxa de Remuneração dos CRI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

VP Cessão = significa o valor dos Recebíveis Contrato de Cessão de SCP trazidos a valor presente no último dia do mês anterior à Data de Apuração, pela taxa de Remuneração dos CRI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

Estoque = 100% (cem por cento) das Unidades Autônomas (bens imóveis) do Empreendimento Naturê ("Unidades Autônomas Alienadas") em estoque. Para cálculo, será considerado o valor de cada unidade presente na tabela de vendas enviada mensalmente pela Emitente em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Apuração;

Fundo Amex = significa o saldo do Fundo Amex no último Dia Útil do mês anterior à Data de Apuração; e

Saldo Devedor Atualizado = o saldo devedor dos CRI, conforme calculado no último dia do mês anterior à Data de Apuração.

a.1) Caso a Razão de Garantia, em determinada Data de Apuração, seja inferior a 130% (cento e trinta por cento), a Projeto 15 SPE deverá, a seu exclusivo critério, no prazo de até 3 (três) dias, contados do recebimento, pela Projeto 15 SPE, de notificação da Securitizadora nesse sentido, (i) aportar recursos próprios para reenquadrar a Razão de Garantia; e/ou (ii) indicar a intenção de aditar os Documentos da Operação, às suas exclusivas expensas, para incluir nova carteira de Recebíveis Aptos para Inclusão oriundos de vendas diretas de unidades autônomas dos empreendimentos de propriedade da Projeto 15 SPE ou da Due. Caso a Projeto 15 SPE opte por seguir na opção (ii) acima, os aditamentos devem ser formalizados em até 45 (quarenta e cinco) dias da sinalização da intenção de seguir nesta opção.

4.3. Garantia Fidejussória.

4.3.1. Aval: De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Titular, as Notas Comerciais Escriturais contam com o aval dos Avalistas, que respondem, de maneira irrevogável e irretratável, como devedores solidários e principais pagadores pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito neste Termo de Emissão ("Aval"), nos termos e condições a seguir descritos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



4.3.2. A Emitente e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a este Termo de Emissão em nome um do outro ("Comunicação"), incluindo, mas sem limitação, quaisquer citações ou intimações.

4.3.3. A Emitente e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e se obrigam a receber prontamente qualquer Comunicação, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Emitente e aos Avalistas quando realizadas na forma da Cláusula 12.1.1 abaixo.

4.3.4. A cláusula mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Emitente e/ou dos Avalistas perante a Titular.

4.3.5. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Avalistas no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis após a falta de pagamento, na respectiva data de pagamento, de qualquer valor devido pela Emitente, inclusive quando da decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, nos termos deste Termo de Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo de Emissão, sendo certo que a realização do pagamento pelos Avalistas dentro do prazo de cura estabelecido neste Termo de Emissão não ensejará o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, sem prejuízo, no entanto, da incidência dos Encargos Moratórios.

4.3.6. Os Avalistas declaram e garantem que: (i) possuem plena capacidade e legitimidade para a prestação do Aval; e (ii) todas as autorizações necessárias para prestação do Aval, assinatura deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como ao cumprimento de todas as suas respectivas obrigações aqui previstas e à constituição do Aval foram obtidas e se encontram em pleno vigor.

4.3.7. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Titular, desde que tais obrigações estejam em conformidade aos termos do presente Termo de Emissão ou se de outra forma acordado com a Titular.

4.3.8. Os Avalistas reconhecem que: (a) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emitente não implicará novação ou alteração de suas obrigações nos Documentos da Operação e não suspenderá qualquer ação movida pela Titular; (b) deverão pagar o saldo devedor devido nos termos dos Documentos da Operação sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (c) após o pagamento do saldo devedor da Operação de Securitização, deverá, deverão, se assim desejar, habilitar seu crédito contra a Emitente na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emitente, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Titular.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



4.3.9. Os Avalistas sub-rogam-se nos direitos de crédito da Titular contra a Emitente caso venham a honrar o Aval. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência do Aval honrado, nos termos das Obrigações Garantidas; (ii) caso recebam qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Termo de Emissão, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Titular.

4.3.10. O Aval poderá ser excutido e exigido, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução do Aval não ensejará perda do direito de execução do Aval pela Titular.

4.3.11. Os pagamentos previstos nesta Cláusula deverão ser realizados de acordo com instruções recebidas da Emitente.

4.3.12. O Aval entrará em vigor na data de celebração deste Termo de Emissão e permanecerá válido até o pagamento integral de todas as Obrigações Garantidas.

4.3.13. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Emissão, beneficiando-se indiretamente desta.

4.3.14. Todos e quaisquer pagamentos realizados em relação ao Aval serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Avalistas pagarem as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Titular receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

4.3.15. O Aval permanecerá válido e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações no Contrato de Cessão Fiduciária ou neste Termo de Emissão e em todo e qualquer Documento da Operação.

4.3.16. Coobrigação. Pelo presente Termo de Emissão, a MPC coobriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 264, 265 e 296 do Código Civil, junto à Emitente, a cumprir todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias deste Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais Documentos da Operação.

4.4. Fundos de Recursos.

4.4.1. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emitente concorda que a Titular constituirá um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



em garantia às Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à Integralização das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido no Termo de Securitização), em valor proporcional ao volume integralizado, no montante correspondente a R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) por série de CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), sendo R$ 92.500,00 (noventa e dois mil e quinhentos reais) para as Notas Comerciais 1ª Série e R$ 10.637,50 (dez mil, seiscentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos) para as Notas Comerciais 2ª Série ("Fundo de Reserva). A diferença dos valores acima mencionados para o Valor Mínimo do Fundo de Reserva de cada série dos CRI será retido de recursos da integralização das notas comerciais emitidas nesta mesma data pela Projeto 15 SPE.

4.4.1.1. Mensalmente, na Data de Apuração, a Titular verificará a observância do Valor Mínimo de Fundo de Reserva, sem prejuízo do envio da solicitação de informações complementares no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

4.4.1.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, a Titular deverá notificar a Emitente em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que esta realize a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Titular neste sentido.

4.4.1.3. Os recursos depositados no Fundo de Reserva ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados pela Titular nos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido). Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Emitente, em até 10 (dez) Dias Úteis da comprovação da quitação.

4.4.1.4. As Partes acordam que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo Amex) poderão ser aplicados em determinados investimentos, sendo estes: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos (em conjunto, "Investimentos Permitidos").

4.4.2. Fundo de Despesas. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emitente concorda que a Titular constituirá um fundo de despesas na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais Escriturais, em valor equivalente a R$ 21.968,75 (vinte e um mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos). O valor do Fundo de Despesas para as duas séries de CRI deve ser de no mínimo 190.000,00 (cento e noventa mil reais) ("Fundo de Despesas" e "Valor Mínimo do Fundo de Despesas", respectivamente). A diferença do valor acima mencionado para o Valor Mínimo do Fundo de Despesas do CRI será retido de recursos da integralização das notas comerciais emitidas nesta mesma data pela Projeto 15 SPE.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



4.4.2.1. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será apurado na Data de Apuração e, se por qualquer motivo o montante depositado no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, a Titular deverá notificar a Emitente em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que esta realize a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Titular neste sentido.

4.4.2.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive de qualquer outro fundo constituído para fins da operação. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emitente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

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

4.4.2.4. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização), e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

4.4.4. Fundo de Amortização Extraordinária: Até o 9º mês (inclusive) contado da Data de Emissão será constituído um fundo com os recursos excedentes após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamentos ("Fundo Amex"). No 10º mês contado da Data de Emissão, a totalidade dos recursos existentes no Fundo Amex será utilizada para Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

4.4.4.1. Os recursos depositados no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e no Fundo Amex ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e no Fundo Amex, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Emitente, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

4.5. Reforço, Substituição, Reposição ou Complementação de Garantias.

4.5.1. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste instrumento, a Titular das Notas Comerciais poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação das garantias concedidas, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de constrição, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, a critério da Titular das Notas Comerciais, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições deste Termo de Emissão. A nova garantia deverá ser previamente aprovada, conforme deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

4.5.1.1. Na hipótese de a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovar o reforço, substituição, recomposição e/ou complementação das garantias, conforme o caso, ou não lograr êxito na sua instalação e/ou obtenção de quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, será configurado um Evento de Vencimento Antecipado.

4.6. Multiplicidade de Garantias.

4.6.1. Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Titular das Notas Comerciais, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Titular das Notas Comerciais executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais. Adicionalmente, considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

5. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1. Número da Emissão. A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a segunda emissão de Notas Comerciais Escriturais da Emitente.

5.2. Série. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries.

5.3. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão, sendo **(i)** R$ 3.700.000,00 (três milhões e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



setecentos mil reais) referentes às Notas Comerciais 1ª Série; e **(ii)** R$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais) referentes às Notas Comerciais 2ª Série.

5.4. Quantidade de Notas Comerciais Escriturais. Serão emitidas 6.000 (seis mil) Notas Comerciais Escriturais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), sendo **(i)** 3.700 (três mil e setecentas) Notas Comerciais 1ª série; e **(ii)** 2.300 (dois mil e trezentas) Notas Comerciais 2ª série.

5.5. Local de Emissão. São Paulo - SP.

5.6. Distribuição Privada. As Notas Comerciais Escriturais serão objeto de distribuição privada em titularidade inicial da Titular, sem qualquer esforço de venda perante o público em geral realizado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

5.7. Condições Precedentes.

5.7.1. Condições Precedentes 1ª Série. A Titular integralizará as Notas Comerciais 1ª Série após a integralização dos CRI 1ª Série (conforme definido no Termo de Securitização) e procederá com a liberação do valor de R$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais) à Emitente , em uma ou mais tranches, conforme montantes de CRI 1ª Série integralizados, deduzidos os valores indicados na cláusula 6.7.1 abaixo, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pela Titular, do cumprimento cumulativo e integral das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes 1ª Série" e "Integralização 1ª Série", respectivamente):

a) assinatura, pelas respectivas partes envolvidas, dos seguintes Documentos da Operação: (i) os Termos de Emissão; (ii) os Instrumentos de Garantias; (iii) o Termo de Securitização; e (iv) o Contrato de Distribuição;

b) observado o disposto na alínea "d" abaixo, perfeita formalização e registro de todos os atos e aprovações societárias da Emitente e dos Garantidores, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação, incluindo, mas não se limitando a, (i) a Ata de Aprovação da Emissão, a ser registrada perante a JUCEPE; (ii) as Atas de Reuniões de Sócios da Due e da Arbore, onde constarão aprovação do Aval , da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, a serem registradas perante a JUCEPE e na JUCESP, respectivamente; (iii) a ata de reunião de sócios da MPC, a ser registrada perante a JUCEPE; (iv) a Ata de Reunião de Sócios da 5LAC, onde constará aprovação da constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão de SCP; e (v) a Ata de Reunião de Sócios da Projeto 15 SPE, onde constará aprovação da constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Projeto 15 SPE, da Cessão Fiduciária de Recebíveis Unidades Caixa, da Cessão Fiduciária de Recebíveis Conta Vinculada Projeto 15 SPE e da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



c) fornecimento pela Emitente e pelos Garantidores, em tempo hábil, de todo e qualquer documento e informação corretos, completos e precisos, relacionados à Oferta e/ou necessários ao atendimento das normas aplicáveis à sua atividade, incluindo, mas não se limitando, aos atos societários da Emitente e dos Garantidores, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação e a constituição das Garantias;

d) conclusão da auditoria jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal da Operação, em padrão de mercado, atestando, de forma satisfatória a exclusivo critério da Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam, ou tornem desaconselhável a realização da Oferta;

e) o recebimento, em termos satisfatórios à Titular e ao Coordenador Líder, da opinião legal (*legal opinion*) preparada pelo assessor legal da Operação e endereçada à Titular, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas;

f) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação;

g) registro do Termo de Securitização na B3, bem como a Emissão e admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3, nos termos da regulamentação aplicável;

h) emissão dos CRI e integralização em montantes suficientes para a integralização das Notas Comerciais 1ª Série;

i) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Garantidores, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

j) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão de CRI;

k) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emitente e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

l) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emitente de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

m) inexistência de superveniência de decisão judicial contra a Emitente, seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010 ("Leis Anticorrupção");

n) não indicação da Emitente no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente;

o) entrega, pela Emitente, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais Escriturais atestando o disposto nos itens c), f), i), j), k), l), k), e l) acima;

p) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do presente Termo de Emissão perante o RTD Competente; e

q) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Recife, estado de Pernambuco.

5.7.2. Condições Precedentes 2ª Série. A Titular integralizará as Notas Comerciais 2ª Série após a integralização dos CRI 2ª Série (conforme definido no Termo de Securitização) e procederá com a liberação dos valores remanescentes decorrentes do Preço de Integralização, após a dedução das

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



despesas flat conforme elencadas no **Anexo III** deste Termo de Emissão e de valores para recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, caso necessário, conforme montantes de CRI 2ª Série integralizados, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pela Titular, do cumprimento cumulativo e integral das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes 2ª Série" e "Integralização 2ª Série", respectivamente, e, em conjunto com as Condições Precedentes 1ª Série e a Integralização 1ª Série, as "Condições Precedentes" e a "Integralização", respectivamente):

a) pleno atendimento das Condições Precedentes 1ª Série, conforme elencadas na Cláusula 5.7.1 acima; e

b) apresentação de versão atualizada da Declaração de Veracidade.

6. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

6.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a mencionada no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão ("Data de Emissão").

6.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a data da primeira integralização dos CRI ("Data de Início da Rentabilidade").

6.2. Forma e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais. As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será comprovada pelo extrato de conta emitido pelo Escriturador, na qualidade de responsável pelo termo de escrituração.

6.3. Tipo. As Notas Comerciais Escriturais contarão com garantias reais e garantias fidejussórias, conforme previstas neste Termo de Emissão.

6.4. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto neste Termo de Emissão, **(i)** as Notas Comerciais 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.842 (mil oitocentos e quarenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de julho de 2030 ("Data de Vencimento 1ª Série"); **e (ii)** as Notas Comerciais 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.843 (mil oitocentos e quarenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de julho de 2030 ("Data de Vencimento 2ª Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento 1ª Série, a "Data de Vencimento"), conforme disposto no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de eventual Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo) das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



6.5. Valor Nominal Unitário. Na Data de Emissão, o valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais é de R$ 1.000,00 (mil reais), conforme mencionado no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

6.6. Quantidade de Notas Comerciais Escriturais Emitidas. Conforme mencionado no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão.

6.7. Subscrição, Forma e Preço de Integralização. As Notas Comerciais Escriturais serão integralmente subscritas nesta data, mediante formalização deste Termo de Emissão, e integralizadas com recursos oriundos da integralização dos CRI, após o cumprimento das condições precedentes aplicáveis, à vista, em moeda corrente nacional, (i) no ato da subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Início da Rentabilidade; (ii) após a referida data, as Notas Comerciais Escriturais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (conforme abaixo definido), desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data de integralização em questão ("Data de Integralização" e "Preço de Integralização", respectivamente).

6.7.1. Do valor correspondente à primeira liberação de recursos à Emitente, deverão ser deduzidos, e, portanto, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, sem a necessidade de observância de qualquer outra condição: **(a)** o valor equivalente às despesas flat, conforme elencadas no **Anexo III** deste Termo de Emissão; **(b)** o valor equivalente a 21.968,75 (vinte e um mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos), referente à composição inicial do Fundo de Despesas; e **(c)** o valor necessário para composição do Fundo de Reserva.

6.8. Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

6.9. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

6.9.1. Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração 1ª Série" ou "Juros Remuneratórios 1ª Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



definido) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive), observado o disposto na Cláusula 7.2 abaixo.

6.9.1.1. O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, obedecerá à seguinte fórmula, a qual atende aos requisitos definidos no caderno de fórmulas da B3:

J = Vnb X (Fator Juros – 1)

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vnb = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, após pagamento de Remuneração 1ª Série, da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$\boldsymbol{FatorJuros = FatorDI\ x\ FatorSpread}$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 1ª Série, inclusive, e a próxima Data de Pagamento das Notas Comerciais 1ª Série ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ DI = \prod_{k-1}^{n}(1 + TDI_k)}$$

onde:

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

n = Número total de Taxas DI over utilizadas;

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

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

onde:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



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

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

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

onde:

spread = 4,00 (quatro inteiros);

dup = É o número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série (inclusive) e a Data de Pagamento das Notas Comerciais 1ª Série ou a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração 1ª Série:

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

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

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

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

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

(vi) Para a aplicação de "DI_k" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis); e

(vii) Excepcionalmente, no primeiro pagamento da Remuneração 1ª Série deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Data de Início da Rentabilidade *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", acima descritas.

6.9.2. Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração 2ª Série" ou "Juros Remuneratórios 2ª Série" e, em conjunto com a Remuneração 1ª Série e os Juros Remuneratórios 1ª Série, a "Remuneração" e os "Juros Remuneratórios", respectivamente), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive), observado o disposto na Cláusula 7.2 abaixo.

6.9.2.1. O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, obedecerá à seguinte fórmula, a qual atende aos requisitos definidos no caderno de fórmulas da B3:

J = Vnb X (Fator Juros – 1)

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vnb = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, após pagamento de Remuneração 2ª Série, da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$\boldsymbol{FatorJuros = FatorDI\ x\ FatorSpread}$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 2ª Série, inclusive, e a próxima Data de Pagamento das Notas Comerciais 2ª Série ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ DI = \prod_{k-1}^{n}(1 + TDI_k)}$$

onde:

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

n = Número total de Taxas DI over utilizadas;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



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

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

onde:

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

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

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

onde:

spread = 3,90 (três inteiros e noventa centésimos);

dup = É o número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série (inclusive) e a Data de Pagamento das Notas Comerciais 2ª Série ou a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração 2ª Série:

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

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

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

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

(xii) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(xiii) Para a aplicação de "DI_k" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis); e

Excepcionalmente, no primeiro pagamento da Remuneração 2ª Série deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Data de Início da Rentabilidade *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", acima descritas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



6.9.3. Caso os Titulares dos CRI e a Emitente não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Titular poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor das Notas Comerciais Escriturais pela Emitente, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima, sob pena de, em não o fazendo, a Emitente ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 6.15 deste instrumento. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável às Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do período de ausência da Taxa DI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada ou a substituta oficial, o que for maior a critério da Titular e do investidor.

6.9.3.1. No prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista na Cláusula 6.9.1 acima, a Securitizadora deverá comunicar no âmbito dos CRI aos Titulares dos CRI e ao Escriturador, com cópia à Emitente, sobre a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais majorada aplicável ao Período de Capitalização subsequente, independentemente de qualquer formalidade adicional ou de aditamento a este Termo de Emissão.

6.9.4. O Período de Capitalização ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido), exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.10. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais. O pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será feito: (i) conforme periodicidade mencionada no **Anexo II** ao presente Termo de Emissão; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado; ou (iii) na data em que ocorrer eventual Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme previsto neste Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

6.11. Amortização Notas Comerciais Escriturais. Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento, na forma descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Emissão e conforme fórmula prevista abaixo:

$$AMi = VNb \; x \; TAi$$

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II.**

6.12. Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Titular serão efetuados pela Emitente mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 97424-9, Agência 3100, no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), mantida em nome da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

6.13. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular nos termos deste Termo de Emissão aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

6.14. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com Dia Útil.

6.14.1. Para os fins deste Termo de Emissão, "Dia Útil" significa todos os dias, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

6.15. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo atraso imputável à Emitente no pagamento de qualquer quantia devida à Titular, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada ("Encargos Moratórios").

6.16. Repactuação Programada. As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

6.17. Anexo. Consta no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão a descrição resumida das principais características das Notas Comerciais Escriturais.

7. DO RESGATE ANTECIPADO E DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a partir de julho de 2026, inclusive, observado o quanto expresso na Cláusula 7.1.2 abaixo, realizar, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo da integralidade das Notas Comerciais Escriturais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais Escriturais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) do Prêmio (conforme abaixo definido); e (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso e respeitada a regra prevista na Cláusula 6.9.4, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

7.1.1. Não será admitida a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, anteriormente a data prevista na Cláusula 7.1 acima.

7.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, será devido um prêmio calculado conforme abaixo ("Prêmio"):

(a) No período entre julho de 2026 (inclusive) e janeiro de 2028 (inclusive), o percentual do Prêmio será de 1% (um por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido da Remuneração; e

(b) A partir de fevereiro de 2028 (inclusive), o percentual do Prêmio será de 0,5% (meio por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso.

7.1.3. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1.2 acima, em caso de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido) e de Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme abaixo definido) não haverá incidência de Prêmio.

7.1.4. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais ou a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, somente será realizado mediante envio de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



comunicação ao Agente Fiduciário dos CRI e à Titular, com cópia para a B3, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso; **(b)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, será o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada conforme previsto na Cláusula 7.1 acima; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total e da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso.

7.1.5. O Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, custodiadas eletronicamente na B3, seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso as Notas Comerciais Escriturais não estejam custodiadas eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, será realizado por meio do Escriturador.

7.1.6. As Notas Comerciais Escriturais objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

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

7.2. Amortização Extraordinária Obrigatória. A Emitente deverá, a partir de maio de 2026 (inclusive), realizar a amortização extraordinária obrigatória parcial das Notas Comerciais (i) na eventualidade de existência de recursos excedentes nas Contas Vinculadas, advindos dos Recebíveis e dos Recebíveis Contrato de Cessão de SCP ("*Cash Sweep*"), sendo certo que a Securitizadora utilizará 100% (cem por cento) dos recursos oriundos dos Recebíveis para realizar, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido abaixo), a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor da Emissão na data da amortização extraordinária, (ii) com a totalidade do Fundo Amex conforme Cláusula 4.4.4. acima, (iii) com recursos oriundos de antecipação dos Recebíveis, e (iv) no caso de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

7.3. Resgate Antecipado Obrigatório Total. Em caso de ocorrência de quaisquer das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8 a seguir, será operacionalizado o resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais Escriturais ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), observadas as disposições constantes da referida cláusula.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



7.4. Resgate Antecipado Facultativo Parcial. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais Escriturais.

7.5. A obrigação de pagamento atribuída à Emitente nesta Cláusula 7, atrelada às hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório, estará condicionada ao efetivo recebimento, pela Emitente, dos valores provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais que venham a ser resgatadas ou amortizadas, conforme o caso.

7.6. A Emitente estará desobrigada de efetuar qualquer pagamento proveniente de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório caso não tenha recebido os valores provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais resgatadas ou amortizadas.

7.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos.Os Direitos Creditórios e demais valores não onerados depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, nas Contas Vinculadas e apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Apuração os recursos recebidos no mês anterior à referida Data de Apuração, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável:

(i) A partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais até o 9º mês (inclusive) contado da Data de Emissão:

(a) Despesas e encargos do Patrimônio Separado, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do patrimônio separado das Notas Comerciais;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Emitente de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

(c) Recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sem prejuízo da obrigação da Emitente de realizar a referida recomposição do Fundo de Reserva;

(d) Pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(e) Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(f) Amortização programada, de acordo com a tabela de amortização, se houver;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



(g) Amortização Extraordinária Obrigatória com recursos oriundos de antecipação dos Recebíveis;

(h) Amortização Extraordinária Obrigatória no caso de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia;

(i) constituição do Fundo Amex, sendo que o valor a ser destinado para o Fundo Amex mensalmente deve ser no mínimo R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Mensal Fundo Amex"). Para fins de cumprimento do Valor Mensal Fundo Amex, será considerada a soma das contribuições realizadas conjuntamente pela Projeto 14 SPE e pela Projeto 15 SPE. Caso o montante disponível para ser aplicado neste item (i) seja inferior ao Valor Mensal Fundo Amex, a Devedora deve aportar recursos suficientes para atingir o Valor Mensal Fundo Amex; e

(ii) A partir do 10º mês (inclusive) contado da Data de Emissão:

(a) liberação, para a Projeto 15 SPE, do valor correspondente a 4% (quatro por cento) do valor total que tenha sido efetivamente depositado na Conta do Patrimônio Separado em cada mês em função exclusivamente do pagamento dos Direitos Creditórios Unidades Devedora Projeto 15 SPE e dos Direitos Creditórios Unidades Caixa, para fins de quitação dos valores devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação – RET;

(b) no caso de novas vendas das Unidades Autônomas Alienadas, liberação, para a Projeto 15 SPE, do montante correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor da venda das Unidades Autônomas Alienadas no respectivo mês;

(c) Despesas e encargos do Patrimônio Separado, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do patrimônio separado das Notas Comerciais;

(d) Recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Emitente de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

(e) Recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sem prejuízo da obrigação da Emitente de realizar a referida recomposição do Fundo de Reserva;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



(f) Pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(g) Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(h) Amortização programada, de acordo com a tabela de amortização, se houver;

(i) Amortização Extraordinária Obrigatória com recursos oriundos de antecipação dos Recebíveis;

(j) Amortização Extraordinária Obrigatória no caso de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e

(k) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, em razão do *Cash Sweep*.

7.8. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativas às Notas Comerciais serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamentos das Notas Comerciais, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

7.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos das Notas Comerciais, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida na Cláusula 7.7. acima.

8. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Observados os prazos de cura definidos neste Termo, a Titular, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá exigir o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso e respeitada a regra prevista na Cláusula 6.9.4, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nesta Cláusula, sempre com relação à Emitente e/ou aos Garantidores, conforme aplicável ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

a) ocorrência de (i) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Emitente e/ou dos Garantidores ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Emitente ou insolvência civil/autofalência dos Garantidores, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Emitente e/ou dos Garantidores e não elidido no prazo legal; (iv) propositura pela Emitente de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo pela Emitente e/ou pelos Garantidores com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (vi) encerramento das atividades da Emitente, conforme aplicável, ressalvando que, diante do fato de a Emitente ser uma sociedade de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento Tropíe que compõe o seu propósito específico não representará um Evento de Vencimento Antecipado, limitando a hipótese deste item "vi" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

b) mudança ou alteração do objeto social da Emitente e/ou dos Garantidores, conforme o caso, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular;

c) redução do capital social da Emitente e/ou dos Garantidores, conforme o caso, sem o consentimento prévio por escrito da Titular;

d) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos neste Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

e) cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente e/ou dos Garantidores, conforme o caso, observada a cláusula 8.3 abaixo, sem a prévia e expressa aprovação da Titular, em observância à deliberação dos Titulares dos CRI;

f) alteração do controle direto ou indireto da Emitente e/ou dos Garantidores, conforme o caso, observada a cláusula 8.3 abaixo;

g) alienação, cessão, doação, e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenham sido constituídas as Garantias, no todo ou em partes, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

h) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Termo de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 5 (cinco) dias contados do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Emitente;

i) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emitente e/ou dos Garantidores, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;

j) constituição de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais Escriturais que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;

k) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

l) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Emitente e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, das obrigações assumidas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia anuência da Titular, mediante a consulta e aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

m) se este Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

n) caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Emitente;

o) questionamento judicial, pela Emitente, sócios e/ou pelos Garantidores, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

p) redução do patrimônio líquido da Emitente e/ou dos Garantidores, conforme o caso, em valor superior a 30% (trinta por cento) do valor de patrimônio declarado na declaração de imposto de renda do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;

q) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em qual obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

r) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Emitente e/ou para os Garantidores, observados os prazos de cura aplicáveis;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



s) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Emitente e/ou dos Garantidores, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Emitente e/ou dos Garantidores, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Titular que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

t) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Titular, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente e/ou pelos Garantidores, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Emitente e/ou pelos Garantidores, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

u) fornecimento pela Emitente e/ou pelos Garantidores, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de informações falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitir(em) informações que se fossem do conhecimento da Titular pudesse alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão;

v) não regularização pela Emitente e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, dos arquivamentos, registros e averbações necessários na JUCEPE, no RTD Competente e no RGI Competente, nos termos e prazos estabelecidos nos Documentos da Operação;

w) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pelos Garantidores, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

x) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Emitente e/ou dos Garantidores, na opinião justificada da Titular, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



y) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a Emitente e/ou para os Garantidores, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

z) se a Emitente e/ou os Garantidores, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente;

aa) existência de qualquer decisão da Emitente e/ou dos Garantidores, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme abaixo definido), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

bb) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

cc) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Emitente e/ou os Garantidores, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização; e

dd) não observância, pela Projeto 15 SPE, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, da Razão de Garantia.

8.2. Para as hipóteses de descumprimento de obrigações previstas no âmbito deste Termo de Emissão em que não haja prazo de cura, será concedido à Emitente o prazo de saneamento de 30 (trinta) dias corridos sem incidência de penalidades durante este período, incidindo, portanto, apenas os Encargos Moratórios aplicáveis previstos na Cláusula 6.15.

8.3. Considerando a participação da Due e da Arbore na Operação de Securitização na qualidade de Avalistas, da MPC na qualidade de coobrigada e da Projeto 15 SPE na qualidade de garantidora, além da 5LAC na qualidade de fiduciante da Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato de Cessão de SCP, as Partes, desde já, autorizam expressamente a realização das hipóteses elencadas abaixo durante o curso da Operação de Securitização, de forma que a ocorrência de quaisquer das hipóteses não configurará um Evento de Vencimento Antecipado e não demandará aprovação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



a) aumento do capital social da Emitente subscrito e integralizado pela Due e/ou pela Arbore;

b) constituição de dívida entre a Emitente (na qualidade de devedora) e a Projeto 15 SPE e/ou a MPC e/ou a Due e/ou a Arbore (na qualidade de credoras) proveniente de pagamentos vinculados à Operação de Securitização que venham a ser efetuados pela Projeto 15 SPE e/ou a MPC e/ou pela Due e/ou pela Arbore na modalidade "por conta e ordem" da Emitente;

c) constituição de dívida entre a Emitente (na qualidade de devedora) e a 5LAC (na qualidade de credora) proveniente de pagamentos vinculados à Operação de Securitização que venham a ser efetuados pela 5LAC na modalidade "por conta e ordem" da Emitente;

d) cessão de quotas representativas do capital social da Emitente entre a Due e a Arbore, ainda que tal fato resulte em modificação do quadro de sócios para constar apenas a Due e/ou a Arbore como sócia única da Emitente;

e) aumento do capital social da Projeto 15 SPE e/ou da MPC e/ou da Arbore e/ou da Due subscrito e integralizado pelos seus respectivos sócios, diretos ou indiretos, ou ainda por novas sociedades de participação criadas para esse fim e que estejam sob o mesmo controle societário;

f) reorganização societária da Projeto 15 SPE, da Due, da MPC e/ou da Arbore, incluindo a cessão de quotas representativas do capital social entre os atuais sócios, diretos ou indiretos, ou ainda para novas sociedades de participação criadas para esse fim, desde que o resultado da reorganização societária preserve a composição material das pessoas que, direta ou indiretamente, exercem o controle societário da Projeto 15 SPE e/ou da MPC e/ou da Arbore e/ou da Due na data de assinatura deste Termo de Emissão;

g) aumento do capital social da Projeto 15 SPE e/ou da Due e/ou da Arbore e/ou da MPC subscrito e integralizado pelos seus respectivos sócios, diretos ou indiretos; e

h) reorganização societária da Projeto 15 SPE, Due, MPC e/ou da Arbore, incluindo a cessão de quotas representativas do capital social entre os atuais sócios, diretos ou indiretos, ou ainda para novas sociedades de participação criadas para esse fim, desde que o resultado da reorganização societária preserve a composição material das pessoas que, direta ou indiretamente, exercem o controle societário da Due, MPC e/ou da Arbore na data de assinatura deste Termo de Emissão.

8.3.1. A Projeto 15 SPE, a Due, a MPC e a Arbore obrigam-se a notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de quaisquer dos eventos societários descritos acima.

8.4. Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), a Titular deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão. Se, na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora, na qualidade de Titular não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais; em caso de não instalação em primeira ou segunda convocação ou em caso de instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou ainda caso os Titulares do CRI decidam por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais.

8.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Emitente se obriga a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Notas Comercias Escriturais, *calculada pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento e respeitada a regra prevista na Cláusula 6.9.3, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Emitente receber comunicado por escrito da Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais, e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emitente no prazo acima previsto, podendo a Titular adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais Escriturais.

8.5.1. A Emitente deverá notificar a Titular, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência do(s) referido(s) evento(s).

9. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1. Sem prejuízo às outras obrigações dispostas neste Termo de Emissão, a Emitente se obriga a:

a) informar à Titular e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, toda e qualquer alteração do contrato social, principalmente em relação à representação da sociedade, bem como a exoneração e renúncia de seus procuradores, caso haja, sob pena de arcar com os ônus que eventualmente decorrerem da falta de informação;

b) fornecer à Titular e ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, resposta a eventuais dúvidas da Titular

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



sobre qualquer informação que lhe venha a ser razoavelmente solicitada, salvo se houver determinação legal ou administrativa para que referidas informações sejam fornecidas em menor prazo; e (b) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de sua ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento em decorrência do qual as demonstrações financeiras da Emitente deixem de refletir a real condição econômica e financeira da Emitente;

c) informar à Titular e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer evento que resulte ou possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, observado que "Efeito Adverso Relevante" significa, em relação à Emitente, a ocorrência e ciência, atual ou superveniente, de qualquer fato ou alteração (a) que cause efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens (incluindo aqueles objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis), nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação; e/ou (c) qualquer ato governamental ou não, nacional ou internacional, fato, evento, circunstância, mudança ou condição econômica, político, social, ambiental e/ou de saúde pública que cause ou possa causar, individualmente ou no agregado, uma alteração adversa e substancial nos negócios da Emitente, suas controladoras e controladas e/ou que possam afetar a presente Emissão, dispensando as comunicações de situações extraordinárias de amplo conhecimento público; sendo certo que não será considerado um Efeito Adverso Relevante qualquer efeito relacionado, decorrente ou resultante, direta ou indiretamente, (1) de mudanças nos princípios contábeis, ou em qualquer lei aplicável; e/ou (2) da divulgação desta Emissão, da celebração dos Documentos da Operação e da consumação das transações neles acordadas;

d) enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Titular qualquer correspondência, notificação judicial, extrajudicial recebida pela Emitente e/ou informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento das mesmas pela Emitente;

e) informar à Titular e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis a partir do momento em que tomar conhecimento, acerca da existência de qualquer ação, procedimento ou processo que possa afetar negativamente, no todo ou em parte, este Termo de Emissão, informando, ainda, o seu objeto e as medidas tomadas pela Emitente, mantendo a Titular e o Agente Fiduciário dos CRI atualizados durante todo o processo por meio de envio periódico de relatórios dos assessores legais responsáveis pela defesa em referido procedimento;

f) disponibilizar à Titular e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro de, no máximo, 150 (cento e cinquenta) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data da divulgação, o que ocorrer primeiro, cópias das demonstrações financeiras auditadas da Emitente, da Due e da Arbore;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



g) não ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar quaisquer de suas obrigações relacionadas a este Termo de Emissão;

h) não realizar operações fora de seu objeto social e não efetuar qualquer alteração na natureza de seus negócios, sem a prévia e expressa anuência da Titular, sendo certo que fica permitido o financiamento à construção do Empreendimento via Caixa Econômica Federal;

i) não praticar quaisquer atos em desacordo com seu contrato social, com este Termo de Emissão e com o Contrato de Cessão Fiduciária;

j) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis usualmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto para atender regulamentação legal e/ou contábil vigente;

k) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão;

l) contratar e manter contratados, às suas expensas através do patrimônio separado dos CRI, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação: (i) Agente Fiduciário dos CRI; (ii) os sistemas de negociação e pagamento dos CRI na B3; e (iii) demais prestadores de serviços contratados pela Emitente ou com autorização individual e distinta, emitida pela Emitente, no âmbito dos CRI;

m) manter válidas e regulares todas as outorgas, bem como todos os alvarás, licenças, autorizações, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

n) cumprir com todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão, inclusive no que tange à Destinação dos Recursos;

o) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente, bem como observar estritamente a legislação e regulamentação tributária aplicáveis, mantendo-se em situação de regularidade perante autoridades governamentais trabalhistas e previdenciárias, bem como efetuar o pontual pagamento de todos os tributos que sejam devidos ou que devam ser recolhidos, exceto se a exigibilidade do tributo ou de seu pagamento esteja suspensa por decisão judicial ou administrativa ou nos termos da legislação ou regulamentação aplicável;

p) manter-se devidamente organizada e constituída sob as leis brasileiras;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



q) enviar à Titular e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos prazos aqui previstos e/ou previstos nos Instrumentos de Garantias, conforme o caso: (a) 1 (uma) via eletrônica (*.pdf*) deste Termo de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como de seus eventuais aditamentos, devidamente registrados no RTD Competente, conforme o caso; (b) 1 (uma) via eletrônica (*.pdf*) do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, bem como de seus eventuais aditamentos, devidamente registrados no RGI Competente; e (c) 1 (uma) via eletrônica (*.pdf*) com a chancela digital das juntas comerciais competentes dos atos societários e reuniões que integrem a Emissão;

r) fornecer à Titular, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:

(i) **(1)** dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras auditadas da Emitente relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM; e **(2)** anualmente, em conjunto com os documentos e informações mencionados na Cláusula (1), declaração assinada por representantes legais da Emitente com poderes para tanto atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima e a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emitente perante a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais, e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Emissão;

(ii) em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação que venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, a fim de que estes possam cumprir as suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, e Resolução CVM 60;

(iii) todas e quaisquer informações da Emitente solicitadas pela B3, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação, ou prazo menor estabelecido pela B3;

s) aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com os termos previstos neste Termo de Emissão;

t) manter a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI indenes contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-los de quaisquer quantias que venham a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes das Notas Comerciais Escriturais;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



u) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

v) proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

w) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI sempre que solicitado;

x) cumprir em todos os seus aspectos materiais e aplicáveis as normas legais e infralegais de natureza trabalhista, social e ambiental em vigor, incluindo, mas sem se limitar, aquelas relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, aos direitos humanos nos termos do Decreto Federal nº 9.571/2018, direitos dos povos indígenas e quilombolas, mídias antidemocráticas de que trata a Lei Federal nº 14.197/2021; e, quanto ao meio ambiente, aquelas relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e ao SISNAMA - Sistema Nacional do Meio Ambiente ("Legislação Socioambiental") e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emitente e os Avalistas atuem; e

9.2. Obrigações Anticorrupção. A Emitente, conforme aplicável, bem como seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores, ou qualquer interposta pessoa agindo em nome da Emitente ou das pessoas anteriormente especificadas, comprometem-se a cumprir e fazer cumprir, conforme aplicável, com as Leis Anticorrupção, se e conforme aplicável, bem como **não** podem, assim como suas controladas (em conjunto as "Obrigações Anticorrupção"):

a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política;

b) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

c) oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Termo de Emissão, ou de outra forma a ele não relacionada; e

d) de qualquer maneira fraudar as disposições deste Termo de Emissão, assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, que viole qualquer lei aplicável.

9.2.1. A Emitente deve ter conduzido seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção aplicáveis aos seus respectivos negócios, bem como ter instituído e mantido, políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas normas e por meio do compromisso e da garantia das Obrigações Anticorrupção.

9.2.2. A Emitente deverá informar imediatamente, por escrito, à Titular detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente instrumento.

9.2.3. A Emitente deve: (a) sempre observar estritamente as Obrigações Anticorrupção; (b) monitorar seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores que estejam agindo por sua conta, em seu nome, ou em nome da Titular para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e (c) deixar claro em todas as suas transações em nome da Titular, que a Titular exige cumprimento às Obrigações Anticorrupção.

10. DAS DECLARAÇÕES E DAS GARANTIAS DA EMITENTE E DOS AVALISTAS

10.1. A Emitente, por meio deste Termo de Emissão, declara e garante à Titular, de forma individual, que:

a) é uma sociedade limitada, validamente constituída e existente, em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações que são necessárias para a celebração deste Termo de Emissão e dos documentos da Emissão, para a Oferta e para a realização das suas obrigações, e que todos os requisitos legais e estatutários que são necessários para que esses objetivos fossem observados. Este Termo de Emissão foi devida e validamente assinado e entregue pela Emitente e constitui obrigações legais, válidas e obrigatórias da Emitente, aplicáveis contra à Emitente de acordo com seus termos;

c) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações estabelecidas de acordo com este Termo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



de Emissão e, como procuradores, tiveram seus poderes concedidos legitimamente, com as procurações pertinentes atualmente vigentes;

d) a assinatura e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a consumação das transações contempladas por este Termo de Emissão, ou o cumprimento pela Emitente de qualquer uma das disposições deste Termo de Emissão não entrará em conflito com, ou resultará em alguma violação, inadimplemento (com ou sem notificação ou decorrer do tempo, ou ambos), ou originará um direito de rescisão ou cancelamento de acordo com qualquer disposição dos documentos organizacionais da Emitente ou de lei, decreto, regulamento a que estejam sujeitos, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, arbitral ou judicial que a os afetem ou, ainda, qualquer obrigação contratual ou de outra obrigação à qual a Emitente esteja obrigada, nem deve resultar em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer dos seus contratos ou instrumentos, criação de qualquer gravame sobre qualquer ativo da Emitente (exceto pelas garantias constituídas no âmbito da Emissão, conforme o caso) ou rescisão desses contratos ou instrumentos;

e) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental, órgão regulador ou terceiro (incluindo, sem limitação, com respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios) é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, ou para a realização da Emissão;

f) possui todas as autorizações e licenças exigidas por autoridades federais, estaduais e municipais para a condução das suas atividades, todas as quais são válidas;

g) está cumprindo em todos os aspectos materiais com todas as leis, regulamentações, normas administrativas e determinações de órgãos governamentais, autarquias ou juízos vigentes e aplicáveis à condução dos seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade tenha sido suspensa;

h) o presente Termo de Emissão e os Instrumentos de Garantias e as disposições neles previstas constituem obrigações lícitas, válidas e eficazes, exequíveis de acordo com seus termos e condições;

i) sua situação econômica, financeira, operacional, reputacional e patrimonial, na Data de Emissão, não sofreu ou sofre qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

j) cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos Instrumentos de Garantias, conforme aplicável;

k) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



l) cumpre a Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas as referidas licenças válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, 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;

m) declara, por si e por suas afiliadas, representantes, acionistas, funcionários ou subcontratados, que cumpre e faz cumprir as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) deu e seguirá dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar; e (c) absteve-se e seguirá se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não;

n) tem pleno conhecimento da Lei nº 14.195 e não tem ciência de qualquer informação, ato ou fato de natureza técnica, regulatória ou jurídica que afete a capacidade da Emitente de honrar suas obrigações aqui descritas;

o) não há, nesta data, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito em relação ao qual a Emitente tenha sido citada ou notificada ou qualquer outro tipo de investigação governamental, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, que possa vir a anular, invalidar, questionar e/ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e/ou as Notas Comerciais Escriturais;

p) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e que tenham sua exigibilidade suspensa;

q) tem todas as outorgas, autorizações e licenças, inclusive ambientais, conforme aplicável, exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;

r) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, não tendo ocorrido, até a presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

s) suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 2023 representam corretamente sua posição patrimonial e financeira, naquela data e para aquele período, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis estabelecidos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



na regulamentação aplicável, não tendo havido quaisquer alterações adversas desde referida data;

t) não tem ciência de qualquer informação, ato ou fato de natureza técnica, regulatória ou jurídica que afete a capacidade da Emitente de honrar suas obrigações;

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

v) os documentos, as informações e os materiais informativos fornecidos são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

w) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste Termo de Emissão e a forma de cálculo da Remuneração, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

x) o Empreendimento Tropí tem capacidade de receber a totalidade dos recursos da presente Emissão;

y) cumpre com todas as normas aplicáveis aos seus negócios, bem como obteve consultoria financeira e negocial previamente à assunção das obrigações aqui descritas; e

z) não omitiu nem omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Titular das Notas Comerciais Escriturais.

10.2. Cada um dos Avalistas, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário dos CRI e à Titular, conforme aplicável, que:

a) é plenamente capaz para cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária, e possui recursos suficientes para prestar garantia à Emissão;

b) foi assessorado por assessores legais, bem como é e/ou seus representantes são, conforme o caso, sujeito(s) de direito sofisticado para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão;

c) é maior e capaz ou devidamente organizado e constituído sob as leis brasileiras, conforme o caso, e não possui quaisquer impedimentos para prestar as garantias do Aval aposto no presente Termo de Emissão;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



d) este Termo de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, eficazes e vinculantes dos Avalistas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

e) todas as declarações prestadas pelos Avalistas no presente Termo de Emissão, bem como em todos os Documentos da Operação, são corretas, consistentes, suficientes e verdadeiras e não omitem qualquer fato relevante na data em que foram prestadas;

f) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

g) não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e que a utilização dos valores objeto da Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental; e

h) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

10.3. Ainda a Emitente, por si e por suas afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar a Titular, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Emitente e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Emitente serem falsas, incorretas ou inexatas; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários por situação irregular vinculada à Emitente, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Titular do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Titular na defesa dos direitos do patrimônio separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Titular ou contra ele intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Titular definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emitente nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Titular em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Titular.

10.3.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente a Emitente ou seus suas afiliadas reembolsará ou pagará o montante total

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

10.3.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 10.3.1 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, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão.

10.4. A Emitente, a Projeto 15 SPE, a Due, a Arbore e a MPC obrigam-se a notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de qualquer alteração nas declarações prestadas na Cláusula 10.1 e 10.2 acima.

11. DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

11.1. Será dispensada a realização de assembleia geral de titulares de Notas Comerciais Escriturais enquanto a Titular detiver 100% (cem por cento) das Notas Comerciais Escriturais. Por força da vinculação das Notas Comerciais Escriturais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Comunicações.

12.1.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais Escriturais:

Para a Emitente:
PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Torre D, Pina
Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110-160
At.: Jonathan Dias
Tel.: 81 98607-1546
E-mail: jonathan.dias@dueincorporadora.com.br

Para a Titular:
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano
São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.451-913

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para os Avalistas:
DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina
Recife, estado de Pernambuco, CEP 51.110.160
At.: Jonathan Dias
Tel.: 81 98607-1546
E-mail: jonathan.dias@dueincorporadora.com.br

ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO
Avenida Alphaville, nº 855, Condomínio Natyra, Apartamento 1303, Alphaville I
Recife, Estado de Pernambuco, CEP 41.701-015
Tel.: 71 99742-5588
E-mail: adailton.santos@dueincorporadora.com.br

ANDRÉ FARIA DA COSTA
Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina
Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110.160
Tel.: 81 99963-4755
E-mail: andre@dueinc.com.br

ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.
Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 500, Jardim Londrina
São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.640-001
At.: Cesar Ferreira da Silveira
Tel.: 11 99169 6762
E-mail: cesar@arboreengenharia.com.br

CESAR FERREIRA DA SILVEIRA
Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia
São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.657-230
Tel.: 11 99169 6762
E-mail: cesar@arboreengenharia.com.br

KARINA ROENICK FREITAS
Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia
São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.657-230
Tel.: 11 993402241
E-mail: juridico@arboreengenharia.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



Para as intervenientes anuentes:
MPC LTDA.
Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina
Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110.160
At.: Jonathan Dias
Tel.: 81 98607-1546
E-mail: jonathan.dias@dueincorporadora.com.br

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Torre D, Pina
Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.110-160
At.: Jonathan Dias
Tel.: 81 98607-1546
E-mail: jonathan.dias@dueincorporadora.com.br

12.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário).

12.1.3. Cada Parte deverá comunicar imediatamente às outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.2. Substituição dos Acordos Anteriores: O presente Termo de Emissão 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.

12.3. Divisibilidade: 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.

12.4. Sucessão: O presente Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando 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.

12.5. Negócio Jurídico Complexo: As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



12.5.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste Termo de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. Este Termo de Emissão é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

12.5.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

12.6. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.7. Custos de Registro e Averbação: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro deste Termo de Emissão, bem como de averbação e registro de seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente.

12.8. Custos e Despesas. Todos os tributos, custos e despesas, incluindo honorários advocatícios e honorários de intermediação, mediação e/ou corretagem, incorridos por cada uma das Partes em relação à elaboração, negociação, celebração e cumprimento deste Termo de Emissão deverão ser arcados com recursos decorrentes do Patrimônio Separado.

12.9. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade: 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, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

12.10. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

12.11. Regras de Interpretação: O presente Termo de Emissão deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Emissão aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, 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; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste Termo de Emissão quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Emissão servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (vi) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (viii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (ix) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (x) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento.

12.12. Operação Estruturada: As Partes concordam que este Termo de Emissão é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual deve sempre ser interpretada em conjunto com os demais Documentos da Operação.

12.13. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente Termo de Emissão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

12.13.1. Para os fins deste Termo de Emissão, todas as decisões a serem tomadas pela Titular das Notas Comerciais Escriturais dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

12.13.2. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre os temas citados na Cláusula 1.3 acima.

12.14. Anexos: Os Anexos a este Termo de Emissão são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este Termo de Emissão e seus Anexos prevalecerão as disposições deste Termo de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



Emissão, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste Termo de Emissão e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

12.15. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Termo de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

12.16. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais especificamente para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declaram conhecer que este Termo de Emissão integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

12.17. Guarda de Documentos: A Instituição Custodiante das Notas Comerciais Escriturais será responsável pela guarda da via original digital deste Termo de Emissão.

12.17.1. A Titular das Notas Comerciais Escriturais também será responsável pela guarda de arquivos eletrônicos de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.

12.17.2. A Emitente se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Titular das Notas Comerciais Escriturais contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados neste Termo de Emissão.

12.18. A Emitente e os Avalistas autorizam a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI a divulgar todos dados e informações do presente Termo de Emissão, da Emissão e da Oferta, para fins do cumprimento da regulação específica.

12.19. A Emitente autoriza a Titular das Notas Comerciais, durante o prazo de vigência da Operação de Securitização, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

12.20. A Securitizadora poderá reconhecer, conforme artigo 22 da Resolução CVM 60, os resultados financeiros gerados pela gestão dos recursos.

12.21. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo de Emissão por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



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

12.21.1. Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

12.21.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

13. LEI E FORO

13.1. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

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

E por estarem justas e acordadas, as Partes assinam este Termo de Emissão de forma digital, junto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo - SP, 2 de julho de 2025.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(seguem páginas de assinaturas e anexos)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



[Página de assinaturas 1/3 do Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 2 de julho de 2025]

PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Nome: André Faria da Costa
CPF: 100.756.714-76
E-mail: andre@dueinc.com.br

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



[Página de assinaturas 2/3 do Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 2 de julho de 2025]

DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: André Faria da Costa
CPF: 100.756.714-76
E-mail: andre@dueinc.com.br

ADAILTON JOSÉ DOS SANTOS FILHO

CPF: 811.993.925-53
E-mail: ditosantos@gmail.com

ANDRÉ FARIA DA COSTA

CPF: 100.756.714-76
E-mail: andre@dueinc.com.br

ARBORE ENGENHARIA LTDA.

Nome: Cesar Ferreira da Silveira
CPF: 915.327.016-91
E-mail: cesar@arboreengenharia.com.br

Nome: Karina Roenick Freitas
CPF: 028.095.126-47
E-mail: juridico@arboreengenharia.com.br

CESAR FERREIRA DA SILVEIRA

CPF: 915.327.016-91
E-mail: cesar@arboreengenharia.com.br

KARINA ROENICK FREITAS

CPF: 028.095.126-47
E-mail: juridico@arboreengenharia.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



[Página de assinaturas 3/3 do Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 2 de julho de 2025]

MPC LTDA.

_____

Nome: André Faria da Costa
CPF: 100.756.714-76
E-mail: andre@dueinc.com.br

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

_____

Nome: André Faria da Costa
CPF: 100.756.714-76
E-mail: andre@dueinc.com.br

Testemunhas:

1. _____
Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF: 362.321.978-95
E-mail: alexandra.catoira@eqipartners.com.br

2. _____
Nome: Jonathan Cordeiro Dias
CPF: 045.315.844-73
E-mail:
jonathan.dias@dueincorporadora.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



ANEXO I

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

Valor Total da Emissão:	Até R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), sendo **(i)** R$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais) referentes às Notas Comerciais 1ª Série; e **(ii)** R$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais) referentes às Notas Comerciais 2ª Série
Data de Emissão:	**(i)** Notas Comerciais 1ª Série: 07 de julho de 2025; e **(ii)** Notas Comerciais 2ª Série: 07 de julho de 2025
Data de Vencimento:	**(i)** Notas Comerciais 1ª Série: 23 de julho de 2030; e **(ii)** Notas Comerciais 2ª Série: 24 de julho de 2030
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais)
Quantidade de Notas Comerciais Escriturais Emitidas:	6.000 (seis mil), sendo **(i)** 3.700 (três mil e setecentas) Notas Comerciais 1ª Série; e **(ii)** 2.300 (duas mil e trezentas) Notas Comerciais 2ª Série
Garantias Reais:	- Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das unidades autônomas do Empreendimento Naturê (conforme definido no Termo de Emissão, acima) ("Unidades Autônomas Alienadas") que remanescerem em estoque após o recebimento do Habite-se e o implemento da Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas), a serem abertas perante a Serventia Registral de Ipojuca, Ofício Único Registros Públicos, Estado de Pernambuco. - Cessão Fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, oriundos do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Emitente, das Unidades Autônomas Alienadas, que remanescerem em estoque após o a obtenção do Habite-Se do Empreendimento Naturê e a liberação das referidas unidades autônomas pela Caixa Econômica Federal. - Cessão Fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da 5LAC, oriundos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos*", celebrado em 17 de junho de 2025, entre a **MPC LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



	Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 38.482.797/0001-83 ("MPC"), na qualidade de cedente, e a **5LAC EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Antônio Torres Galvão, nº 221, CXPST 2.219, Imbiribeira, CEP 51.160-330, inscrita no CNPJ sob o nº 61.142.317/0001-57 ("5LAC"), na qualidade de cessionária. - Cessão Fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Projeto 15 SPE, da conta corrente nº 08111027-2, na agência 0001, do Banco BMP Money Plus (cód. 274), de titularidade da Emitente, na qual os Recebíveis Unidades Caixa e os Recebíveis Contrato de Cessão de SCP, conforme definidos no Termo de Emissão acima, serão creditados.
Garantia Fidejussória:	Aval prestado pelas pessoas abaixo indicadas: 1. **Due Empreendimentos Imobiliários Ltda**. (CNPJ nº 37.806.875/0001-95) 2. **Adailton José dos Santos Filho** (CPF nº 811.993.925-53) 3. **André Faria da Costa** (CPF nº 100.756.714-76) 4. **Arbore Engenharia Ltda.** (CNPJ nº 02.534.715/0001-50) 5. **Cesar Ferreira da Silveira** (CPF nº 915.327.016-91) 6. **Karina Roenick Freitas** (CPF nº 028.095.126-47)
Coobrigação:	A emissão das Notas Comerciais é feita com coobrigação da **MPC Ltda.** (CNPJ nº 38.482.797/0001-83)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



ANEXO II

PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS:

Notas Comerciais 1ª Série

ANEXO Nota Projeto 14 - 1ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	25/08/2025	Sim	Não	0,0000%
2	23/09/2025	Sim	Não	0,0000%
3	23/10/2025	Sim	Não	0,0000%
4	24/11/2025	Sim	Não	0,0000%
5	23/12/2025	Sim	Não	0,0000%
6	23/01/2026	Sim	Não	0,0000%
7	23/02/2026	Sim	Não	0,0000%
8	23/03/2026	Sim	Não	0,0000%
9	23/04/2026	Sim	Não	0,0000%
10	25/05/2026	Sim	Não	0,0000%
11	23/06/2026	Sim	Não	0,0000%
12	23/07/2026	Sim	Não	0,0000%
13	24/08/2026	Sim	Não	0,0000%
14	23/09/2026	Sim	Não	0,0000%
15	23/10/2026	Sim	Não	0,0000%
16	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
17	23/12/2026	Sim	Não	0,0000%
18	25/01/2027	Sim	Não	0,0000%
19	23/02/2027	Sim	Não	0,0000%
20	23/03/2027	Sim	Não	0,0000%
21	23/04/2027	Sim	Não	0,0000%
22	24/05/2027	Sim	Não	0,0000%
23	23/06/2027	Sim	Não	0,0000%
24	23/07/2027	Sim	Não	0,0000%
25	23/08/2027	Sim	Não	0,0000%
26	23/09/2027	Sim	Não	0,0000%
27	25/10/2027	Sim	Não	0,0000%
28	23/11/2027	Sim	Não	0,0000%
29	23/12/2027	Sim	Não	0,0000%
30	24/01/2028	Sim	Não	0,0000%
31	23/02/2028	Sim	Não	0,0000%
32	23/03/2028	Sim	Não	0,0000%
33	24/04/2028	Sim	Não	0,0000%
34	23/05/2028	Sim	Não	0,0000%
35	23/06/2028	Sim	Não	0,0000%
36	24/07/2028	Sim	Não	0,0000%
37	23/08/2028	Sim	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



38	25/09/2028	Sim	Não	0,0000%
39	23/10/2028	Sim	Não	0,0000%
40	23/11/2028	Sim	Não	0,0000%
41	26/12/2028	Sim	Não	0,0000%
42	23/01/2029	Sim	Não	0,0000%
43	23/02/2029	Sim	Não	0,0000%
44	23/03/2029	Sim	Não	0,0000%
45	23/04/2029	Sim	Não	0,0000%
46	23/05/2029	Sim	Não	0,0000%
47	25/06/2029	Sim	Não	0,0000%
48	23/07/2029	Sim	Não	0,0000%
49	23/08/2029	Sim	Não	0,0000%
50	24/09/2029	Sim	Não	0,0000%
51	23/10/2029	Sim	Não	0,0000%
52	23/11/2029	Sim	Não	0,0000%
53	24/12/2029	Sim	Não	0,0000%
54	23/01/2030	Sim	Não	0,0000%
55	25/02/2030	Sim	Não	0,0000%
56	25/03/2030	Sim	Não	0,0000%
57	23/04/2030	Sim	Não	0,0000%
58	23/05/2030	Sim	Não	0,0000%
59	24/06/2030	Sim	Não	0,0000%
60	23/07/2030	Sim	Sim	100,0000%

Notas Comerciais 2ª Série

ANEXO Nota Projeto 14 - 2ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	25/08/2025	Sim	Não	0,0000%
2	23/09/2025	Sim	Não	0,0000%
3	23/10/2025	Sim	Não	0,0000%
4	24/11/2025	Sim	Não	0,0000%
5	23/12/2025	Sim	Não	0,0000%
6	23/01/2026	Sim	Não	0,0000%
7	23/02/2026	Sim	Não	0,0000%
8	23/03/2026	Sim	Não	0,0000%
9	23/04/2026	Sim	Não	0,0000%
10	25/05/2026	Sim	Não	0,0000%
11	23/06/2026	Sim	Não	0,0000%
12	23/07/2026	Sim	Não	0,0000%
13	24/08/2026	Sim	Não	0,0000%
14	23/09/2026	Sim	Não	0,0000%
15	23/10/2026	Sim	Não	0,0000%
16	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
17	23/12/2026	Sim	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



18	25/01/2027	Sim	Não	0,0000%
19	23/02/2027	Sim	Não	0,0000%
20	23/03/2027	Sim	Não	0,0000%
21	23/04/2027	Sim	Não	0,0000%
22	24/05/2027	Sim	Não	0,0000%
23	23/06/2027	Sim	Não	0,0000%
24	23/07/2027	Sim	Não	0,0000%
25	23/08/2027	Sim	Não	0,0000%
26	23/09/2027	Sim	Não	0,0000%
27	25/10/2027	Sim	Não	0,0000%
28	23/11/2027	Sim	Não	0,0000%
29	23/12/2027	Sim	Não	0,0000%
30	24/01/2028	Sim	Não	0,0000%
31	23/02/2028	Sim	Não	0,0000%
32	23/03/2028	Sim	Não	0,0000%
33	24/04/2028	Sim	Não	0,0000%
34	23/05/2028	Sim	Não	0,0000%
35	23/06/2028	Sim	Não	0,0000%
36	24/07/2028	Sim	Não	0,0000%
37	23/08/2028	Sim	Não	0,0000%
38	25/09/2028	Sim	Não	0,0000%
39	23/10/2028	Sim	Não	0,0000%
40	23/11/2028	Sim	Não	0,0000%
41	26/12/2028	Sim	Não	0,0000%
42	23/01/2029	Sim	Não	0,0000%
43	23/02/2029	Sim	Não	0,0000%
44	23/03/2029	Sim	Não	0,0000%
45	23/04/2029	Sim	Não	0,0000%
46	23/05/2029	Sim	Não	0,0000%
47	25/06/2029	Sim	Não	0,0000%
48	23/07/2029	Sim	Não	0,0000%
49	23/08/2029	Sim	Não	0,0000%
50	24/09/2029	Sim	Não	0,0000%
51	23/10/2029	Sim	Não	0,0000%
52	23/11/2029	Sim	Não	0,0000%
53	24/12/2029	Sim	Não	0,0000%
54	23/01/2030	Sim	Não	0,0000%
55	25/02/2030	Sim	Não	0,0000%
56	25/03/2030	Sim	Não	0,0000%
57	23/04/2030	Sim	Não	0,0000%
58	23/05/2030	Sim	Não	0,0000%
59	24/06/2030	Sim	Não	0,0000%
60	24/07/2030	Sim	Sim	100,0000%

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



ANEXO III

DAS DESPESAS

Despesas da Operação. Correrão direta e/ou indiretamente, por conta da Emitente ou pela Titular, por conta e ordem da Emitente, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, com os recursos do Fundo de Despesas), todos e quaisquer custos incorridos com a estruturação, implantação, registro e execução da emissão das Notas Comerciais Escriturais e da Oferta dos CRI, incluindo todas as despesas tais como publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, dos auditores independentes da Titular e dos demais prestadores de serviços indicados no Termo de Securitização, bem como qualquer outra despesa que a Titular seja obrigado a arcar e/ou que seja necessária à gestão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo mas não se limitando as despesas abaixo:

1. todos os emolumentos da B3, relativos às Notas Comerciais Escriturais e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

2. taxa de administração do Patrimônio Separado no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

3. 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 Emitente à Securitizadora uma 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução das 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; (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data; e (vii) verificação e formalização

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



dos contratos de repasse e termos de liberação. 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;

4. remuneração da Instituição Custodiante: **(i)** pela implantação e registro da CCI, será devido o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago à Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. 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 da CCI serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; **(iii)** em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante 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 esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias corridos após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas"; e **(iv)** 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 de Cédulas de Crédito Imobiliário", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

5. as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

6. as parcelas citadas nos itens "i", "ii" e "iii" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

7. as parcelas citadas nos itens acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **Oliveira Trust Servicer S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0002-00;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



8. em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

9. a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

10. remuneração do Escriturador: (i) a título de escrituração das Notas Comerciais Escriturais, será devido o pagamento de parcelas anuais, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) pela primeira série e parcelas anuais de R$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por série adicional, caso haja, devendo a primeira a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (ii) a título de escrituração do CRI, será devido o pagamento de parcelas anuais, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) pela primeira série e parcelas anuais de R$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por série adicional, caso haja, devendo a primeira a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes

11. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI:

(i) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

(ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série, previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee";

(iii) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2026, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "c" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento), serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



(v) Os valores indicados nos itens "(i)" ao "(iv)" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IGPM, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*;

(vii) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(viii) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. 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 dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(ix) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(x) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

12. 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;

13. 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



relacionados à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

14. 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;

15. 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;

16. 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;

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

18. 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;

19. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



24. todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia especial ordinária ou extraordinária dos Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

25. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Securitização);

26. 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;

27. 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;

28. 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;

29. 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;

30. 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;

31. 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

32. 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;

33. 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;

34. 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;

35. quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

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

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

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emitente, parte obrigada por tais pagamentos.

(tabelas de despesas inseridas nas próximas páginas)
(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.

DESPESAS FLAT 1ª série

Os valores listados abaixo serão pagos proporcionalmente pela **Projeto 14 SPE** e pela **Projeto 15 SPE**, uma vez que representam a totalidade das **Despesas Flat 1ª Série**, aplicáveis aos respectivos Termos de Emissão de ambas as emitentes.
Dessa forma, tais valores não devem ser contabilizados em duplicidade em cada operação, ainda que o mesmo quadro de custos seja reproduzido, de forma idêntica, nas notas comerciais emitidas tanto pela **Projeto 14 SPE** quanto pela **Projeto 15 SPE**

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registo da Base de Dados (CRI)	A vista	0,003968%	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00
B3 | CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,029000%	R$ 9.280,00	0,00%	R$ 9.280,00
B3 | CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R$ 93,01	0,00%	R$ 93,01
PMK	Reembolso estruturador (4)	A vista		R$ 140.000,00	14,53%	R$ 163.800,16
Luz	Print	A vista		R$ 10.000,00	0,00%	R$ 10.000,00
OT	Custodia	A vista		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
OT	Registro	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	A vista		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
OT	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	A vista		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
Canal	Taxa de Emissão	A vista		R$ 70.000,00	16,33%	R$ 83.662,01
Canal	Taxa de Gestão (2)	A vista		R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
EQI	Distribuidor	A vista	2,500000%	R$ 800.000,00	0,00%	R$ 800.000,00
EQI	Estruturador	A vista	1,700000%	R$ 544.000,00	0,00%	R$ 544.000,00
EQI	Fee de sucesso	A vista		R$ 246.153,85	0,00%	R$ 246.153,85
Neo	Auditoria recebíveis	A vista		R$ 3.500,00	0,00%	R$ 3.500,00
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R$ 9.600,00	0,00%	R$ 9.600,00
TOTAL				**R$ 1.893.211,86**		**R$ 1.937.125,18**

(1) + R$ 5.400 anuais por Série adicional; (2) Será devido o valor adicional de R$650 mensais por série adicional, se aplicável, líquido de quaisquer tributos; (3) por conta; (4) valor à ser reembolsado para o estruturador; (5) + R$ 4.800 anuais por Série adicional

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-VY9HQ.



DESPESAS FLAT 2ª série

Os valores listados abaixo serão pagos proporcionalmente pela **Projeto 14 SPE** e pela **Projeto 15 SPE**, uma vez que representam a totalidade das **Despesas Flat 2ª Série**, aplicáveis aos respectivos Termos de Emissão de ambas as emitentes.
Dessa forma, tais valores não devem ser contabilizados em duplicidade em cada operação, ainda que o mesmo quadro de custos seja reproduzido, de forma idêntica, nas notas comerciais emitidas tanto pela **Projeto 14 SPE** quanto pela **Projeto 15 SPE**

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registo da Base de Dados (CRI)	A vista	0,003968%	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00
B3 | CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,029000%	R$ 5.800,00	0,00%	R$ 5.800,00
B3 | CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R$ 93,01	0,00%	R$ 93,01
Luz	Print	A vista		R$ 10.000,00	0,00%	R$ 10.000,00
OT	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	A vista		R$ 5.400,00	12,15%	R$ 6.146,84
EQI	Distribuidor	A vista	2,500000%	R$ 500.000,00	0,00%	R$ 500.000,00
EQI	Estruturador	A vista	1,700000%	R$ 340.000,00	0,00%	R$ 340.000,00
EQI	Fee de sucesso	A vista		R$ 153.846,15	0,00%	R$ 153.846,15
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R$ 6.000,00	0,00%	R$ 6.000,00
TOTAL				**R$ 1.036.724,16**		**R$ 1.037.471,00**

(1) + R$ 5.400 anuais por Série adicional; (2) Será devido o valor adicional de R$650 mensais por série adicional, se aplicável, líquido de quaisquer tributos; (3) por conta; (4) valor à ser reembolsado para o estruturador; (5) + R$ 4.800 anuais por Série adicional

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-VY9HQ.

DESPESAS RECORRENTES

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 | CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R$ 416,00	0,00%	R$ 416,00
B3 | CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R$ 1.040,00	0,00%	R$ 1.040,00
B3 | CETIP	Taxa de utilização B3 | Cetip	Mensal		R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00
OT	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	Anual		R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
OT	Custodiante	Anual		R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
OT	Escriturador das Notas Comerciais (5)	Anual		R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	Anual		R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
Canal	Taxa de Gestão (2)	Mensal		R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
Lplan	Agente de Medição	Mensal		R$ 4.000,00	0,00%	R$ 4.000,00
Neo	Servicer	Mensal		R$ 1.500,00	0,00%	R$ 1.500,00
Grafeno	Conta vinculada	Mensal		R$ 600,00	0,00%	R$ 600,00
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado (3)	Mensal		R$ 159,00	0,00%	R$ 159,00
Auditor	Auditoria	Anual		R$ 4.500,00	13,65%	R$ 5.211,35
				R$ 52.665,00		**R$ 59.135,98**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-VY9HQ.



ANEXO IV

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
São Paulo, SP
CEP 04.578-910
At.: Antônio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano
São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01.451-001
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Tel.: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 39.575.786/0001-00, neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos do item 3.2.1.2 do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais Escriturais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

661

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, 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 devedora									R$ [•]
Saldo a destinar									R$ [•]
Valor Total da Oferta									R$ [•]

662

Atenciosamente,

PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

_____ _____

Nome: Nome:
Cargo: Cargo:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.

ANEXO V

CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS				
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**Setembro**	**Outubro**	**Novembro**
		2025	**2025**	**2026**
		R$	R$	R$
Empreendimento Tropí	**R$** 6.000.000,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a parte integral da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento Tropí, 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.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.

Empreendimento Destinação	*Finalidade da Utilização dos Recursos*	*Orçamento Total previsto (R$) por Empreendimento Destinação (a partir deste momento)* *(A)*	*Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$)* *(B)*	*Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$)* *(C = A - B)*	*Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$)* *(D)*	*Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R$)* *(E = C - D)*	*Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral (R$)*	*Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)*
Empreendimento Tropi *Matrícula nº 12.034 do Cartório de Ipojuca, Ofício Único, Tabelionato e Registros Públicos, estado de Pernambuco*	*Obras de desenvolvimento*	*R$ 160.000.000,00*	*R$ 95.549.000,00*	*R$ 64.541.000,00*	-	*R$ 64.541.000,00*	*R$ 6.000.000,00*	*11,54%*

664

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



ANEXO VI

EMPREENDIMENTO TROPÍ

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	Proprietário	Possui Habite-se / Termo De Verificação De Obras?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Matrícula nº 12.034 do Cartório de Ipojuca, Ofício Único, Tabelionato e Registros Públicos, estado de Pernambuco	Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (CNPJ nº 39.575.786/0001-00)	Não	R$ 6.000.000,00	100%	R$ 58.451.000,00	Sim (Série Única da 322ª emissão da Opea Securitizadora S.A., CNPJ nº 02.773.542/0001-22)
TOTAL	-	-	R$ 100%	100%	R$ 58.451.000,00	-

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



ANEXO VII

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DE OBRAS

mês/ano	Evolução física da obra	
	% mês	% acumulado
jul/22	5,37%	5,37%
ago/22	0,25%	5,62%
set/22	0,58%	6,20%
out/22	0,58%	6,78%
nov/22	0,43%	7,21%
dez/22	1,16%	8,37%
jan/23	1,49%	9,86%
fev/23	1,74%	11,60%
mar/23	1,67%	13,27%
abr/23	0,93%	14,20%
mai/23	2,02%	16,22%
jun/23	2,70%	18,92%
jul/23	2,46%	21,38%
ago/23	2,59%	23,97%
set/23	2,03%	26,00%
out/23	2,03%	28,03%
nov/23	3,70%	31,73%
dez/23	3,24%	34,97%
jan/24	2,60%	37,57%
fev/24	3,17%	40,74%
mar/24	3,69%	44,43%
abr/24	2,35%	46,78%
mai/24	1,20%	47,98%
jun/24	1,67%	49,65%
jul/24	2,20%	51,85%
ago/24	3,83%	55,68%
set/24	3,27%	58,95%
out/24	2,24%	61,19%
nov/24	2,56%	63,75%
dez/24	1,85%	65,60%
jan/25	1,26%	66,86%
fev/25	1,11%	67,97%
mar/25	0,40%	68,37%
abr/25	0,20%	68,57%
mai/25	0,20%	68,77%
jun/25	0,69%	69,46%
jul/25	2,46%	71,92%
ago/25	2,70%	74,62%
set/25	3,61%	78,23%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



out/25	3,49%	81,72%
nov/25	3,44%	85,16%
dez/25	3,29%	88,45%
jan/26	3,46%	91,91%
fev/26	3,31%	95,22%
mar/26	4,78%	100,00%

Realizado
Projetado

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ

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

ANDRÉ FARIAS DA COSTA (CPF 100.756.714-76)

Amanda Regina Martins (CPF 430.987.638-25)

ADAILTON JOSE DOS SANTOS FILHO (CPF 811.993.925-53)

CESAR FERREIRA DA SILVEIRA (CPF 915.327.016-91)

KARINA ROENICK FREITAS (CPF 028.095.126-47)

Alexandra Martins Catoira (CPF 362.321.978-95)

Jonathan Cordeiro Dias (CPF 045.315.844-73)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZSNBC-ZYQ7E-ZADYM-YY9HQ.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH.

ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.
CNPJ nº 02.534.715/0001-50
NIRE 35224224394

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 2 DE JULHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia dois do mês de julho do ano de 2025, às 09:30 horas, na sede da **ÁRBORE ENGENHARIA LTDA.**, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 500, Jardim Londrina, CEP 05.640-001 ("Sociedade").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: A convocação foi dispensada nos termos do parágrafo 2º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, em razão da presença da integralidade de seus sócios, (i) **CESAR FERREIRA DA SILVEIRA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Karina (abaixo qualificada), engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº M5240283 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 915.327.016-91, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230 ("Cesar"); (ii) **KARINA ROENICK FREITAS**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. César, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº M5950330 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 028.095.126-47, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, Torre 1, apto 62, Jardim Vitória Régia, CEP 05.657-230 ("Karina"); e (iii) **ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital fechado com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 500, Jardim Londrina, CEP 05.640-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.332.408/0001-01, com os seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300549988, neste ato representada por seu Diretor César Ferreira da Silveira, conforme registros e assinaturas constantes do livro de atas de reunião de sócios arquivado na sede social da Sociedade. A reunião atendeu a todas as formalidades exigidas pelo Código Civil e pelo Contrato Social da Sociedade.

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Cesar Ferreira Da Silveira; Secretário: Jonathan Cordeiro Dias.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(a) a aprovação da outorga de garantias pela Sociedade, para assegurar o cumprimento de obrigações assumidas pela **PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1901, Torre D, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 39.614.041/0001-03 ("Devedora Projeto 15 SPE"), e pela **PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade



empresária limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida República do Líbano, nº 251, sala 1901, Pina, CEP 51.110-160, inscrita no CNPJ sob o nº 39.575.786/0001-00 ("Devedora Projeto 14 SPE" e, em conjunto com a Devedora Projeto 15, "Devedoras") em benefício da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a **Comissão de Valores Mobiliários** ("CVM"), na categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora"), no âmbito do "*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão Projeto 15 SPE") e do "*Termo da Segunda Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão Projeto 14 SPE" e, em conjunto com o Termo de Emissão Projeto 15, "Termos de Emissão") que serão celebrados entre as Devedoras, na qualidade de emitentes, e a Securitizadora, na qualidade de titular, os quais regerão os termos e condições da distribuição privada de notas comerciais, em até 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Projeto 15 SPE, e a 2ª (segunda) emissão da Projeto 14 SPE, que serão lastro dos certificados de recebíveis imobiliários em até 2 (duas) séries, da 147ª emissão da Securitizadora, garantias estas a saber:

(i) Garantia fidejussória consubstanciada em aval ("Aval"), de forma irrevogável e irretratável, no âmbito da Operação de Securitização (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão), de modo que a Sociedade assumirá, nos termos dos Termos de Emissão, como avalista e principal pagadora, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem ou divisão em relação aos demais Avalistas (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão), a obrigação de garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão) e/ou os Titulares dos CRI (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão), nos termos dos Documentos da Operação (conforme venha a ser definido nos Termos de Emissão); e

(ii) Exclusivamente quanto à parcela das Obrigações Garantidas devida pela Projeto 15 SPE, a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Devedora Projeto 15 SPE, a ser constituída por suas atuais sócias, a Sociedade, e a **DUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.806.875/0001-95 ("Due"), na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Devedora Projeto 15 SPE ("Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio da formalização

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH.



do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").

(b) a autorização para que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com o item "(a)" acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados ao Aval, à Alienação Fiduciária de Quotas e ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

5. DELIBERAÇÕES: Após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições: **(a)** a prestação do Aval e a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e **(b)** a autorização para que os representantes da Sociedade possam tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com o item "(a)" ora aprovado, inclusive (i) negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados ao Aval e à Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) outorgar procurações para representação da Sociedade em quaisquer contratos, atos ou documentos relacionados ao Aval e à Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e **(c)** ratificar todos os atos que tenham sido praticados anteriormente pelos representantes da Sociedade relacionados ao Aval e à Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos e condições a serem previstos nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que foi lida, achada conforme e assinada por todos os presentes.

Recife - PE, 2 de julho de 2025.

(As assinaturas constam na página a seguir)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH.



[Página de assinaturas da ata de reunião de sócios da Arbore Engenharia Ltda., realizada em 2 de julho de 2025]

Mesa:

Presidente	**Secretário**
Cesar Ferreira Da Silveira	**Jonathan Cordeiro Dias**

Sócias:

CESAR FERREIRA DA SILVEIRA .

CPF: 915.327.016-913
E-mail: cesar@arboreengenharia.com.br

KARINA ROENICK FREITAS

CPF: 028.095.126-47
E-mail: juridico@arboreengenharia.com.br

ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: César Ferreira da Silveira
CPF: 915.327.016-913
E-mail: cesar@arboreengenharia.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH

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

CESAR FERREIRA DA SILVEIRA (CPF 915.327.016-91)

KARINA ROENICK FREITAS (CPF 028.095.126-47)

Jonathan Cordeiro Dias (CPF 045.315.844-73)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VNKDV-YYVPR-ME8TC-EYNUH.



ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO



DECLARAÇÃO DA EMISSORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de securitizadora, na categoria "S1", perante a CVM, com sede na cidade no estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no CNPJ sob nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**"Emissora"**) na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série de sua 147ª (centésima quadragésima sétima) Emissão (**"CRI"** e **"Emissão"**, respectivamente), que serão objeto de oferta pública sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, para fins de atendimento ao previsto no artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (**"Resolução CVM 60"**), na qualidade de Emissora dos CRI, **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) Nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, sobre as Garantias, que contempla o Aval, a Coobrigação, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, a Alienação Fiduciária de Quotas, as Cessões Fiduciárias, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e o Fundo de Obras, bem como sobre a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;

(ii) Nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (Segunda) Série da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelas Sociedades, Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" (**"Prospecto Definitivo"**);

(iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da publicação do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto no Prospecto Definitivo.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YH8CC-PR5F5-ZSRTE-T8N6J.



comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 28 de outubro de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YH8CC-PR5F5-ZSRTE-T8N6J.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: YH8CC-PR5F5-ZSRTE-T8N6J

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)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YH8CC-PR5F5-ZSRTE-T8N6J

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YH8CC-PR5F5-ZSRTE-T8N6J.



ANEXO VIII

DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO



DECLARAÇÃO
(Artigo 24 da Resolução da CVM 160)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade no estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-913, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoas Jurídica ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato, representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora de 32.000 (trinta e dois mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), da 2ª (segunda) série de sua 147ª emissão ("Oferta"), vem declarar, no âmbito da oferta pública de distribuição primária dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático perante a CVM, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 28 de outubro de 2025.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GQQ4K-WPP7S-LLUB2-26347.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: GQQ4K-WPP7S-LLUB2-26347

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)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GQQ4K-WPP7S-LLUB2-26347

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GQQ4K-WPP7S-LLUB2-26347.



ANEXO IX

MATERIAL PUBLICITÁRIO



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Material Publiciário Da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários Da 2ª (Segunda) Série da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização

---

CRI DUE - III

Perfazendo o Montante Total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões)

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1. *Disclamer* 3
2. *Termsheet* 6
3. Visão Geral da Due 9
4. Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região 22
5. Garantias da Operação 24
6. Fatores de Risco 29

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

A PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO É REALIZADA NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022, CONFORME EM VIGOR ("OFERTA" E "RESOLUÇÃO CVM 160", RESPECTIVAMENTE), SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO JUNTO À CVM. OS INVESTIDORES INTERESSADOS DEVERÃO SE ATENTAR PARA O PÚBLICO-ALVO DA PRESENTE OFERTA.
ESTE MATERIAL É SIGILOSO E NÃO DEVE SER (NO TODO OU EM PARTE) REPRODUZIDO, DISTRIBUÍDO OU TRANSMITIDO PARA QUALQUER OUTRA PESSOA SEM O CONSENTIMENTO PRÉVIO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A. ("COORDENADOR LÍDER").
Este material foi preparado com finalidade exclusivamente informativa para dar suporte à divulgação da Oferta. Se você não for o destinatário ou a pessoa autorizada a receber este material, não pode usar, copiar ou divulgar as informações nele contidas ou tomar qualquer ação baseada nessas informações.
Este material foi elaborado pela Canal Companhia de Securitização e é apresentado unicamente para fins informativos e exclusivamente ao destinatário, em caráter personalíssimo, no âmbito da oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 147ª (centésima quadragésima sétima) emissão da Canal Companhia de Securitização lastreados em créditos imobiliários devidos , pelas sociedades Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Devedoras") em favor da Securitizadora, com base em informações prestadas pela Securitizadora e pelas Devedoras. Potenciais Investidores Qualificados (conforme abaixo definidos) devem utilizar os elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento antes de decidir investir nos CRI.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que os potenciais investidores devem ler em especial a seção "Fatores de Risco", bem como o "Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão, da Canal Companhia de Securitização, pelas sociedades Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda." ("Prospecto"), o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 147ª (Centésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 15 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Projeto 14 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." ("Termo de Securitização"), e os demais documentos da Oferta, antes de decidir investir nos CRI.
Nos temos do artigo 4º do "Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e de CRA" das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", os CRI são classificados como (i) Categoria: Residencial; (ii) Concentração: Concentrado; (iii) Tipo de segmento: Apartamentos ou casas; e (iv) Tipo de contrato com lastro: "C", uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
Este material não deve ser utilizado como base para qualquer acordo ou contrato. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI será de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessário para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

Os CRI serão objeto de Oferta destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Qualificados" e "Resolução CVM 30", respectivamente), sob o rito de registro automático de distribuição pública perante a CVM, de acordo com a alínea "a", do inciso VIII, do artigo 26º da Resolução CVM 160. Conforme disposto no inciso III, do artigo 86 da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores Qualificados junto ao público investidor em geral, depois de decorrido 6 (seis) meses da divulgação do Aviso de Encerramento da Oferta pelo Coordenador Líder.
O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Securitizadora e pelas Devedoras sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores Qualificados a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.
Nem a Securitizadora, nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, inclusive, mas não se limitando, às informações prospectivas, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários desta apresentação.
A decisão de investimento nos CRI será, quando do início da distribuição, de exclusiva responsabilidade dos potenciais Investidores Qualificados, e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores Qualificados avaliem, juntamente com suas assessorias, incluindo financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de investimento. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Termo de Securitização pelos potenciais Investidores Qualificados ao formar seu julgamento para o investimento nos CRI.

Ainda que algumas das partes mencionadas na presente apresentação mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o investidor. Lembramos que o investimento em certificados de recebíveis imobiliários não conta com qualquer mecanismo de garantia do fundo garantidor de créditos – FGC, podendo o investidor responder pelas perdas nos CRI. Adicionalmente, a Oferta deverá ser registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do "Código de Ofertas Públicas", do "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" e demais normativos da ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, em até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta pelo Coordenador Líder.

Ainda, a Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM sob o rito ordinário. Nesse sentido, todos os documentos relativos aos CRI e/ou à Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto, o Termo de Securitização e o presente material de divulgação, não foram e não serão objeto de revisão pela CVM.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

O Investidor Qualificado deve estar ciente das restrições previstas na Resolução CVM 160 quanto à divulgação da Oferta, devendo o Investidor Qualificado comprometer-se, portanto, a não divulgar e/ou fornecer a terceiros, reproduzir ou, ainda, de qualquer modo, dispor de quaisquer informações relacionadas à Oferta às quais tenha acesso, não se limitando àquelas contidas neste material de divulgação.
ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO DOS CRI. OS INVESTIDORES QUALIFICADOS INTERESSADOS EM INVESTIR NOS CRI NO ÂMBITO DA OFERTA DEVEM TER CONHECIMENTO SOBRE OS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS SUFICIENTE PARA CONDUZIR SUA PRÓPRIA ANÁLISE, AVALIAÇÃO E INVESTIGAÇÃO INDEPENDENTES SOBRE AS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE NÃO LHES SÃO APLICÁVEIS, NO ÂMBITO DA OFERTA, TODAS AS PROTEÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES CONFERIDAS A INVESTIDORES NÃO-QUALIFICADOS E/OU A INVESTIDORES QUE INVESTEM EM OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS REGISTRADAS PERANTE A CVM SOB O RITO ORDINÁRIO, CONFORME PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160.
ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI OS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI E OS "FATORES DE RISCO" DESCRITOS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO, NO PROSPECTO E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO. A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO. OS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.
OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO NO ÂMBITO DA B3, AS INFORMAÇÕES RELATIVAS À 2ª SÉRIE DOS CRI, CONSTARÃO DO CAMPO DESCRIÇÃO ADICIONAL DO ATIVO JUNTO À B3.
POR TRATAR-SE DE OFERTA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO CONTÉM INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE A OFERTA. POR ISSO, É FUNDAMENTAL QUE OS INVESTIDORES QUALIFICADOS REALIZEM, DIRETAMENTE OU POR MEIO DE ASSESSORIA ESPECIALIZADA, SUA PRÓPRIA PESQUISA, AVALIAÇÃO E INVESTIGAÇÃO INDEPENDENTES SOBRE A OFERTA, OS CRI ANTES DE TOMAREM SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.
ESTE MATERIAL NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO: JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO, PÁGINAS ABERTAS NA INTERNET OU EM ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores Qualificados, antes de qualquer tomada de decisão de investimento relativa à Oferta, a leitura cuidadosa do Prospecto e do Termo de Securitização, em especial a seção "Fatores de Risco". Tais documentos estão disponíveis nas seguintes páginas da Internet:

Canal Companhia de Securitização S.A.:
Link para acesso aos documentos https://www.canalsecuritizadora.com.br/emissoes.

CVM/B3 (Fundos NET):
http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "Canal Companhia de Securitização", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN, sendo referentes ao CRI da 2ª série, no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso documento).

Os investimentos na Oferta apresentam riscos, notadamente aqueles indicados na seção Fatores de Risco do Prospecto.

Este material publicitário não deve se confundir com o Prospecto.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1. *Disclamer* 3
2. ***Termsheet*** **6**
3. Visão Geral da Due 9
4. Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região 22
5. Garantias da Operação 24
6. Fatores de Risco 29

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termsheet

Emissor	Canal Companhia de Securitização
Devedora	Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Uso dos recursos	Término de Obra do empreendimento Naturê (Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) e do empreendimento Tropí (Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)
Instrumento	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Volume da Emissão	Até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)
Prazo da Operação	Prazo máximo: 26 de junho de 2030
Carência do Principal	Até (inclusive) maio de 2026
Amortização do Principal	Bullet, com full cash sweep dos fluxos a partir de (inclusive) junho de 2026
Taxa de Juros Indicativa	CDI + 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento)
Periodicidade do Juros	Mensal, a partir da liquidação financeira da oferta
Garantias	✓ Alienação fiduciária das cotas da Projeto 15 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; ✓ Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das unidades do Naturê que remanescerem em estoque após o habite-se e a liberação das unidades por parte da Caixa Econômica Federal; ✓ Cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos fluxos de recebíveis das unidades vendidas do Naturê, que remanescerem em estoque após o habite-se e a liberação das unidades por parte da Caixa Econômica Federal; ✓ Cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos fluxos presentes e futuros da carteira pro-soluto e da carteira oriunda das vendas diretas do Naturê; ✓ Cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de contrato de permuta do Empreendimento em Carneiros-PE, entre 5LAC e a SPE Carneiros; ✓ Cessão fiduciária das Contas Escrow da Operação, onde transacionarão todos os fluxos cedidos; ✓ Fundo de Reserva de R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) para cada Série dos CRI; ✓ Fundo de Despesas no valor de, aproximadamente, R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais); ✓ Fundo Amex a ser constituído com recursos excedentes até (inclusive) maio de 2026 e será utilizado para amortização extraordinária em junho de 2026; ✓ Aval dos sócios PF da DUE Empreendimentos – Adailton José dos Santos Filho – CPF 811.993.925-53 e André Faria da Costa – CPF 100.756.714-76; ✓ Aval dos sócios PF da Árbore – César Ferreira da Silveira – CPF 915.327.016-91 e Karina Roenick Freitas – CPF 028.095.126-47; ✓ Aval da Árbore Eengenharia Ltda. – CNPJ 02.534.715/0001-50); ✓ Aval da Due Empreendimentos Imobiliários Ltda – CNPJ 37.806.875/0001-95); ✓ Coobrigação da MPC Ltda – CNPJ 38.482.797/0001-83;

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termsheet

Covenants	• ✓ Razão de Garantia: [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Valor presente do contrato de permuta + Saldo do Fundo Amex + Estoque*80%) / Saldo Devedor Atualizado] >= 130,00% (cento e trinta por cento); e • ✓ Empresa poderá recompor a operação com novos recebíveis que atendam os critérios de elegibilidade.
Oferta	Qualificado ou Profissional
Lastro	Notas Comerciais com destinação futura de obras do Empreendimento Naturê e do Empreendimento Tropí
Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo Total	• Até o 12º (décimo segundo) mês da operação: Sem possibilidade de pré-pagamento; • Do 12º (décimo segundo) ao 30º (trigésimo) mês da operação: 1,0% calculado sob o saldo devedor da operação; • Após o 31º (trigésimo primeiro) mês da operação: 0,5% calculado sob o saldo devedor da operação;
Outras Obrigações	• Os custos e despesas com assessor legal, securitizadora e demais prestadores de serviços serão pagos pela Canal; • Contratação de *servicer* e medidor de obra independente para acompanhamento da carteira da operação e obra;
Securitizadora	canal
Assessor Jurídico (Coordenador Líder e Devedora)	pmk ADVOGADOS SA ADVOGADOS
Vistoria e Acompanhamento de Obra	LPLAN
Auditoria de Carteira de Recebíveis e Servicer	NEOSERVICE
Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST
Custodiante/Registrador do Lastro	OLIVEIRA TRUST
Escriturador	OLIVEIRA TRUST

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1. *Disclamer* 3
2. *Termsheet* 6
3. **Visão Geral da Due** 9
4. Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região 22
5. Garantias da Operação 24
6. Fatores de Risco 29

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

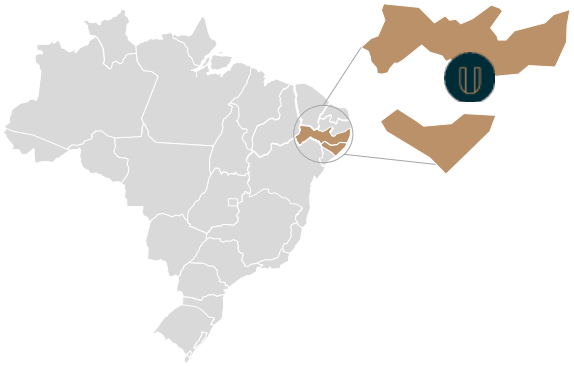
Visão Geral da Due Incoporadora

DUE Incorporadora

A Due é uma incorporadora líder do segmento de imóvel de segunda residência de praia do Nordeste. A companhia empreende por meio de categorias de produtos próprias e direcionadas para cada região específica

- Projetos em construção e lançamento nas praias de Muro Alto (PE) e Carneiros (PE) e na cidade do Recife (PE), assinados por arquitetos e paisagistas renomados
- Referência e sinônimo de inovação no mercado imobiliário, incorporando e construindo projetos arrojados e atemporais
- Os sócios da DUE tem histórico de construção em projetos diversos, desde o MCMV até empreendimentos de luxo no Brasil

Região de atuação



- **Muro Alto – Porto de Galinhas (PE)**
- **Praia do Cupe – Porto de Galinhas (PE)**
- **Praia dos Carneiros – (PE)**
- **Praia de Antunes (AL)**
- **Praia de Maragogi (AL)**
- **Japaratinga (AL)**

Destaques Operacionais e Financeiros (2024)

Empreendimentos
Entregues **3**
Em Construção **7**
Em lançamento **2**

Área construída e em construção
+ 262 mil m²

VGV Total 2021-2025
R$ 3,5 Bilhões

Receita Bruta
R$ 414,4 mm

Fonte: Due

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Projeto Rota DUE

Sobre o Projeto

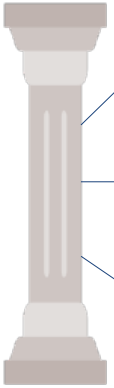
1 Estrutura e Planejamento

Serão 28 empreendimentos planejados na Rota, dos quais 9 já foram lançados

SINTTA

Gestão própria de aluguel por temporada: Sintta Experience Day

2 Pilares do Projeto



Sustentabilidade: desenvolvimento da economia local e auxilio de custos, em parceria com o SESI, no ensino fundamental e médio

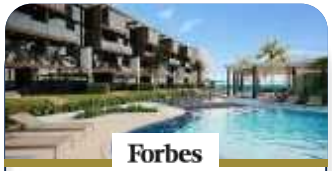
Turismo: foca em impulsionar o turismo local, oferecendo guias de turismo histórico, ecológico e gastronômico

Retorno Comercial: foco em empreendimentos de segunda moradia de alto padrão com potencial de valorização do R$/m²

Localização



Rota DUE na Mídia



Forbes

Parceria para impulsionar o Nordeste
DUE Incorporadora e Neymar Sport e Marketing se unem para criar rota de turismo e transformar região do país



InfoMoney

Neymar investe em megaprojeto imobiliário no Nordeste
Batizada de Rota Due Caribe Brasileiro, a iniciativa prevê imóveis avaliados em R$ 7,5 bilhões



exame.

Com Neymar, essa incorporadora veio a São Paulo.
A meta: levar os paulistas ao Nordeste

Fonte: Forbes, Infomoney, Exame e Due

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão Geral dos Empreendimentos

Data de lançamento

Abr/ 21

Cais Eco Residence
Muro Alto - PE

Concluído



R$/m²: 23.841
Vendas: 87,9%

VGV Companhia: R$ 254,4 mm

Área Privativa (m²): 17,2 mil

Status: Entregue em Set/24

Jun/ 21

Praia Exclusive
Muro Alto - PE

Concluído



R$/m²: 20.737
Vendas: 26,4%

VGV Companhia : R$ 170,3 mm

Área Privativa (m²): 8,6 mil

Status: Habite-se emitido

Out/ 21

Naturê Eco Residence
Muro Alto - PE

Em Construção



R$/m²: 18.857
Vendas: 90,3%

VGV Companhia : R$ 275,4 mm

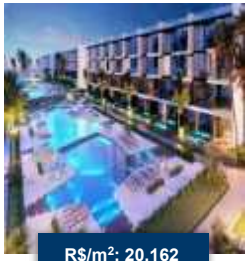
Área Privativa (m²): 18,4 mil

Status: Previsão de entrega em Fev/26

Jan/ 22

Tropí Eco Residence
Muro Alto - PE

Em Construção



R$/m²: 20.162
Vendas: 78,1%

VGV Companhia : R$ 266,3 mm

Área Privativa (m²): 17,7 mil

Status: Previsão de entrega em Mar/26

Mar/ 22

Nomar Carneiros
Carneiros - PE

Concluído



R$/m²: 14.657
Vendas: 97,9%

VGV Companhia : R$ 86,1 mm

Área Privativa (m²): 7,8 mil

Status: Habite-se emitido

Set/ 22

Costa Azul
Carneiros - PE

Em Construção



R$/m²: 13.090
Vendas: 87,3%

VGV Companhia : R$ 136,1 mm

Área Privativa (m²): 11,5 mil

Status: Previsão de entrega em Fev/26

Fonte: Due

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

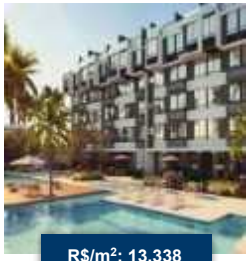
Visão Geral dos Empreendimentos

Data de lançamento

Abr/ 21

Costa do Mar
Carneiros - PE

Em Construção



R$/m²: 13.338
Vendas: 91,3%

VGV Companhia :
R$ 143,7 mm

Área Privativa (m²):
11,5 mil

Status: Previsão de entrega em Jun/26

Ago/ 23

Boulevard
Carneiros - PE

Em Construção



R$/m²: 17.808
Vendas: 84,9%

VGV Companhia :
R$ 158,8 mm

Área Privativa (m²): 12,2 mil

Status: Previsão de entrega em Fev/27

Fev/ 24

Orla Praia dos Carneiros
Carneiros - PE

Em Construção



R$/m²: 16.030
Vendas: 59,6%

VGV Companhia :
R$ 371,2 mm

Área Privativa (m²): 32,9 mil

Status: Previsão de entrega em Jan/28

Mar/ 24

Casa do Poço
Recife - PE

Em Construção



R$/m²: 11.885
Vendas: 51,1%

VGV Companhia :
R$ 56,7 mm

Área Privativa (m²): 6,7 mil

Status: Previsão de entrega em Mai/26

Nov/ 24

Habitá Praia do Cupe
Cupe - PE

Em Construção



R$/m²: 19.867
Vendas: 21,4%

VGV Companhia :
R$ 444,2 mm

Área Privativa (m²): 31,9 mil

Status: Previsão de entrega em Nov/28

Abr/ 25

Costa dos Coqueiros
Carneiros - PE

Em Construção



R$/m²: 10.043
Vendas: 41,8%

VGV Companhia :
R$ 190,4 mm

Área Privativa (m²): 25,1 mil

Status: Previsão de entrega em Dez/28

Fonte: Due

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Quadro de Obras da Companhia

Estudo de Viabilidade do Empreendimento | Due Empreendimentos Imobiliários

Nome Empreendimento	Cidade	% Vendas	Total Unidades	Unidades Vendidas	Unidades Permutadas	Início Construção	Data Término	% de Obra	Custo Total (R$)	Custo Incorrido (R$)	Custo a Incorrer (R$)	VGV Companhia (R$)
Cais Eco Residência	Muro Alto	87,9%	294	182	87	ago/21	set/24	100%	173.627.681	173.627.681	–	254.437.123
Praia Exclusive	Muro Alto	26,4%	104	23	17	mai/22	out/25	98,5%	85.411.332	84.138.703	1.272.629	170.253.714
Nomar Carneiros	Carneiros	97,9%	244	184	56	ago/22	out/25	87,8%	69.000.178	60.571.337	8.428.842	86.113.237
Naturê Eco Residência	Muro Alto	90,3%	439	296	103	abr/22	fev/26	76,3%	170.571.975	130.163.474	40.408.501	275.417.721
Tropí Eco Residência	Muro Alto	78,1%	301	168	86	ago/22	mar/26	69,6%	167.082.986	116.231.928	50.851.058	266.272.417
Villa Carneiros Costa Azul	Carneiros	87,3%	275	240	0	abr/23	fev/26	84,3%	68.302.890	57.569.958	10.732.933	136.122.395
Villa Carneiros Costa do Mar	Carneiros	91,3%	275	251	0	set/23	jun/26	63,4%	65.986.510	41.650.445	24.336.065	143.724.566
Boulevard Praia dos Carneiros	Carneiros	84,9%	524	316	152	mar/24	fev/27	39,9%	86.867.945	34.377.831	52.490.114	158.792.344
Orla Praia dos Carneiros	Carneiros	59,6%	379	226	0	jan/25	jan/28	5,3%	188.318.483	9.892.065	178.426.417	371.235.399
Casa do Poço	Recife	51,1%	66	24	19	ago/25	mai/28	1,8%	33.843.957	598.257	33.245.700	56.716.912
Habitá Praia do Cupe	Cupe	21,4%	332	71	0	dez/25	nov/28	0,3%	279.456.716	856.234	278.600.482	444.209.523
Costa dos Coqueiros	Carneiros	41,8%	610	191	153	jan/26	dez/28	0,1%	120.721.368	55.341	120.666.027	190.440.033

Todos os empreendimentos da Due são de alto padrão

Concluído Em Construção Lançamento

Fonte: Due

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



A Due em Números

VGV Potencial do *Landbank*

Características do Terreno				
Cidade/Estado	**Área (m²)**	**Valor de Mercado (R$ 000)**	**VGV Potencial (R$ 000)**	**Previsão de Lançamento**
São Paulo/SP	1.580	6.000.000	44.776.066	jun/25
São Paulo/SP	1.000	5.712.000	45.424.000	set/25
Maragogi/AL	33.946	133.741.698	410.754.600	out/25
Carneiros/PE	40.068	205.861.544	588.175.840	nov/25
Carneiros/PE	32.696	105.134.542	324.301.216	dez/25
Maragogi/AL	26.200	40.243.108	160.972.432	mar/26
Carneiros/PE	25.135	71.389.266	237.964.220	mai/26
Ipojuca/PE	16.426	34.043.582	142.926.240	jun/26
Maragogi/AL	12.727	32.487.000	123.760.000	set/26
Carneiros/PE	90.000	189.140.433	573.152.828	nov/26
Maragogi/AL	68.700	190.515.399	544.329.712	dez/26
São Paulo/SP	839	3.189.873	35.733.728	jan/27
Ipojuca/PE	29.900	59.191.130	236.764.519	mar/27
Barra de Sirinhaém/PE	68.471	40.196.904	200.984.520	mai/27
Japaratinga/AL	281.847	70.967.707	237.384.980	jul/27
Ipojuca/PE	17.056	32.928.581	138.246.480	set/27
Maragogi/AL	14.950	38.686.372	148.679.370	nov/27
Carneiros/PE	46.055	84.818.538	282.728.460	dez/27
Maragogi/AL	48.906	71.529.358	216.755.630	jun/28
Maragogi/AL	22.037	49.824.852	166.082.840	nov/28
Maragogi/AL	52.000	70.040.447	212.243.780	jun/29
Total	**930.540**	**1.535.642.335**	**5.072.141.460**	

Fonte: Due

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Padrão Construtivo Entregue pela Due | Praia Exclusive

Empreendimento entregue na praia de Muro Alto – Ipojuca (PE)

Praia Exclusive
Muro Alto - PE

Habite-se já emitido



VGV: R$ 170,3 mm

Área Privativa (m²): 8,6 mil

Status: Entregue em Out/25

Fotos do Empreendimento









Fonte: Due

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Padrão Construtivo Entregue pela Due | Cais Eco Residence

Empreendimento entregue na praia de Muro Alto – Ipojuca (PE)

Cais Eco Residence
Ipojuca - PE

Habite-se já emitido



VGV: R$ 254,4 mm

Área Privativa (m²): 17,2 mil

Status: Entregue em Set/24

Fotos do Empreendimento









Fonte: Due

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Padrão Construtivo Entregue pela Due | Nomar Carneiros

Empreendimento entregue na praia de Praia dos Carneiros – Tamandaré (PE)

Nomar Carneiros
Tamandaré - PE

Habite-se já emitido



VGV: R$ 86,1 mm

Área Privativa (m²): 7,8 mil

Status: Entregue em Out/25

Fotos do Empreendimento









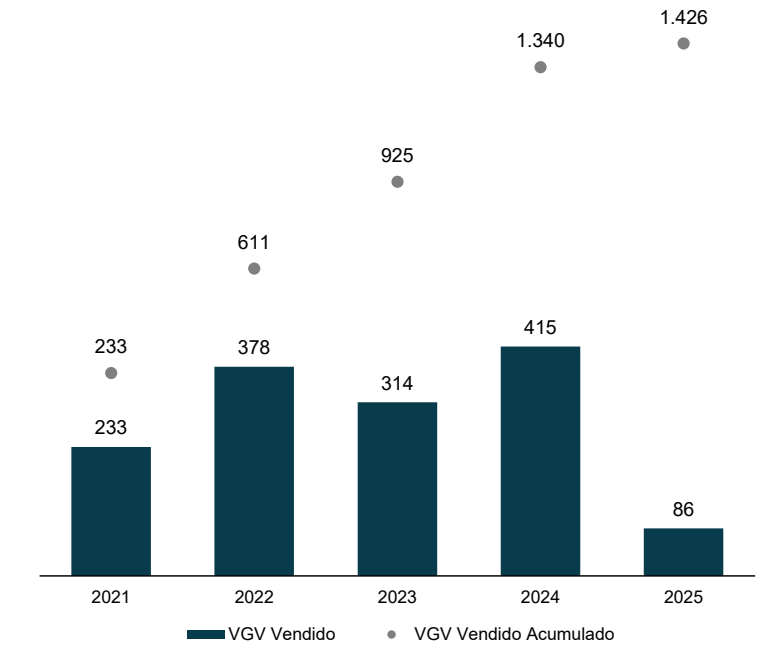
Fonte: Due

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

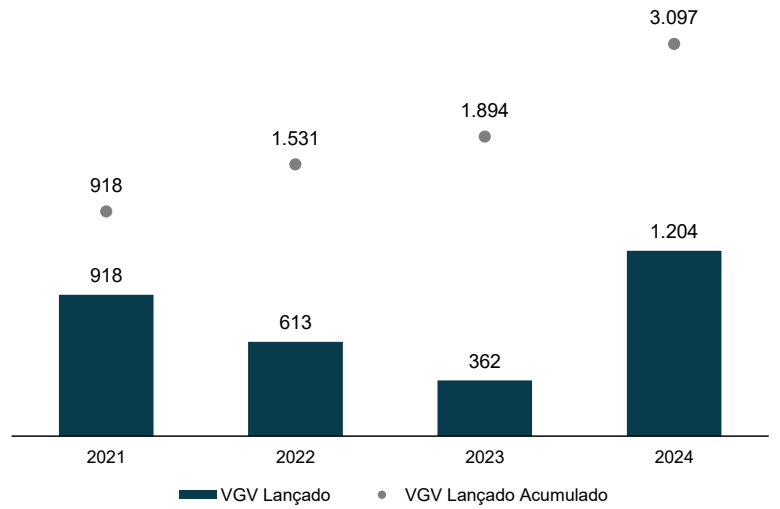


A Due em Números

VGV Vendido (R$ mm) e VGV Vendido Acumulado (R$ mm)



VGV Lançado (R$ mm) e VGV Lançado Acumulado (R$ mm)



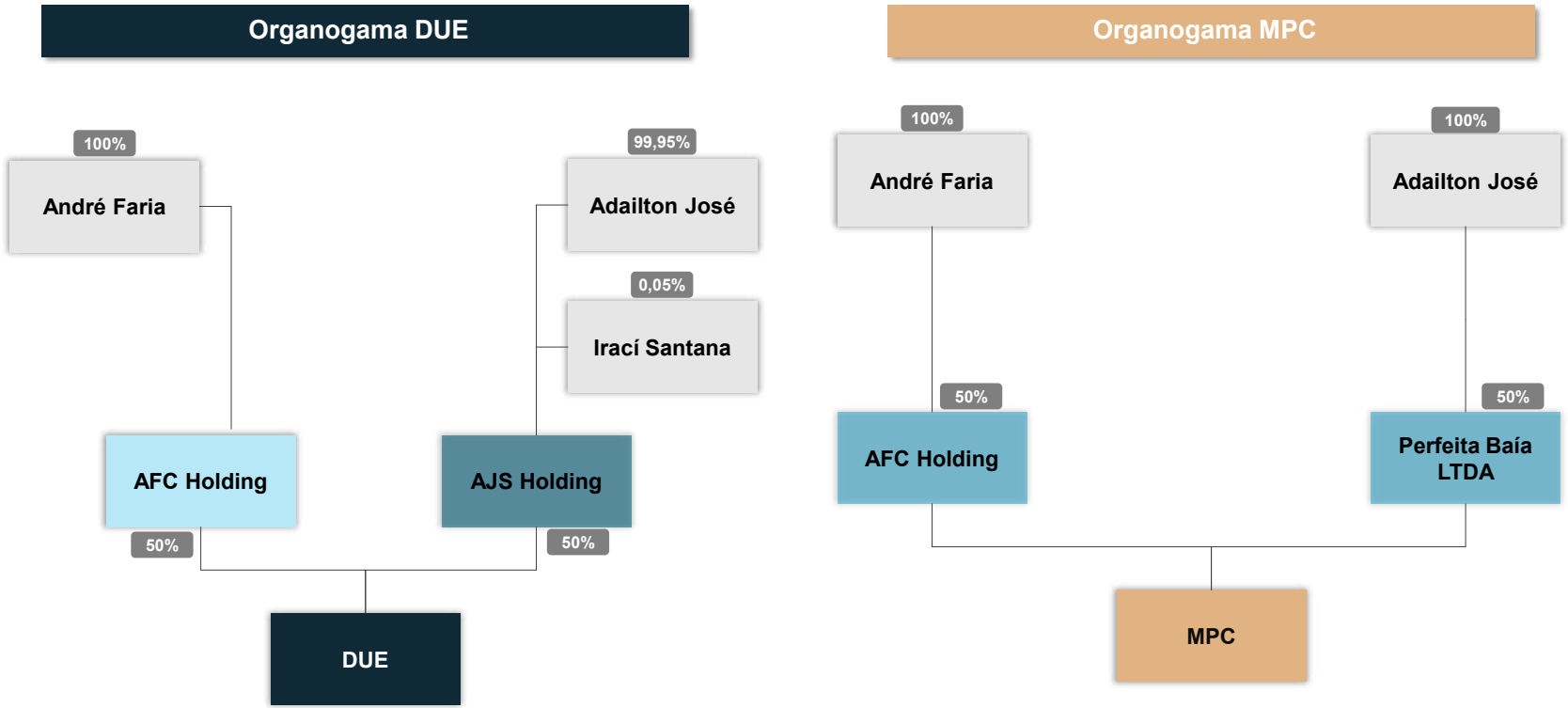
UHs	2021	2022	2023	2024	Mar/2025
# Vendidas	268	579	601	411	82
Acumuladas	**268**	**847**	**1.448**	**1.859**	**1.941**

Fonte: Due

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Estrutura Societária



Fonte: Due

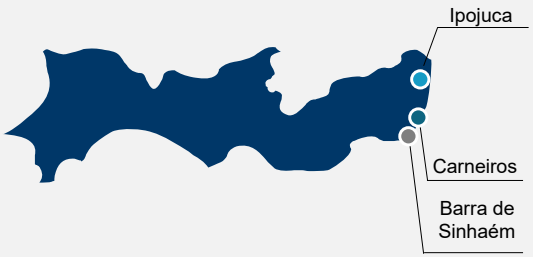
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

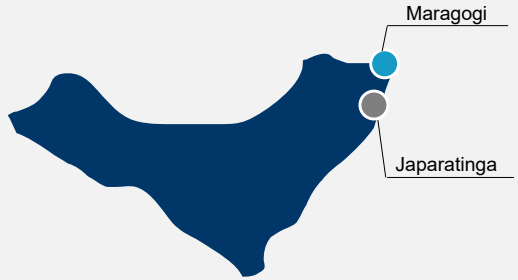
A Due em Números | *Distribuição Geográfica do Landbank*

Pernambuco (PE)



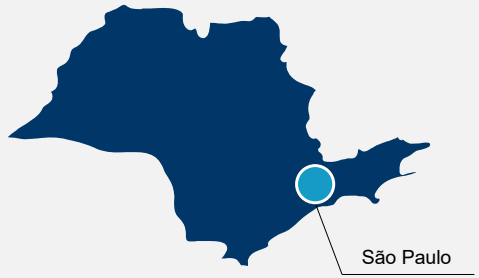
		Previsão de Lançamento	VGV Potencial (R$ mm)
1.	Empreendimento	Mai/27	201,0
1.	Empreendimento	Nov/25	588,2
2.	Empreendimento	Dez/25	324,3
3.	Empreendimento	Mai/26	238,0
4.	Empreendimento	Nov/26	573,2
5.	Empreendimento	Dez/27	282,7
1.	Empreendimento	Jun/26	142,9
2.	Empreendimento	Mar/27	236,8
3.	Empreendimento	Set/27	138,2

Alagoas (AL)



		Previsão de Lançamento	VGV Potencial (R$ mm)
1.	Empreendimento	Jul/27	237,4
1.	Empreendimento	Out/25	410,8
2.	Empreendimento	Mar/26	161,0
3.	Empreendimento	Set/26	123,8
4.	Empreendimento	Dez/26	554,3
5.	Empreendimento	Nov/27	148,7
6.	Empreendimento	Jun/28	216,8
7.	Empreendimento	Nov/28	166,1
8.	Empreendimento	Jun/29	212,2

São Paulo (SP)



		Previsão de Lançamento	VGV Potencial (R$ mm)
1.	Empreendimento	Jun/25	44,8
2.	Empreendimento	Set/25	45,4
3.	Empreendimento	Jan/27	35,7

Fonte: Due

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1. *Disclamer* 3
2. *Termsheet* 6
3. Visão Geral da Due 9
4. **Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região** **22**
5. Garantias da Operação 24
6. Fatores de Risco 29

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região

Estudo de Mercado da Região — Praia de Muro Alto e Proximidades













	Empreendimento	Valor (R$)	Área Privativa (m²)	R$/m²	Tipologia
1.	Nui Supreme	1.250.000	63	19.841	Apto c/ 3 Quartos
2.	La Fleur Polinésia	1.790.000	79	22.658	Apto c/ 3 Quarto
3.	Cais Eco Residenve	1.300.000	62	20.968	Apto c/ 1 Quartos
4.	Oka Residence	1.200.000	60	20.000	Apto c/ 2 Quartos
5.	Beach Class EcoLife	1.550.000	89	17.416	Apto c/ 3 Quartos
	Média	1.418.000	71	20.177	

Fonte: Viva Real

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1. *Disclamer* 3
2. *Termsheet* 6
3. Visão Geral da Due 9
4. Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região 22
5. **Garantias da Operação** **24**
6. Fatores de Risco 29

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Uso dos Recursos | Empreendimento Naturê

Características do Empreendimento

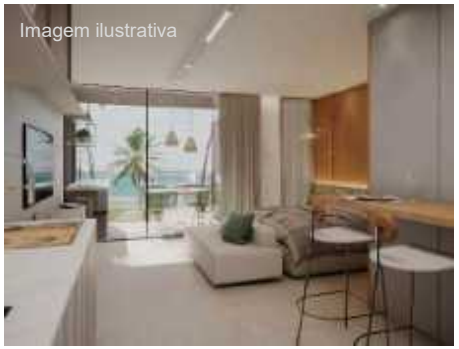
- **Localização:** Praia de Muro Alto – PE
- **Área Privativa Total:** 18.936,9 m²
- **Período:** Lançamento em out/21 e previsão de término em fev/26
- **Tipologia:** Studio, 2 suítes, 3 suítes
- **Custo Total Estimado:** R$ 170,6 mm
- **VGV total:** R$ 357,1 mm (90,3% vendido)

Imagens do Empreendimento









LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Andamento da Obra - Naturê













Fonte: Due

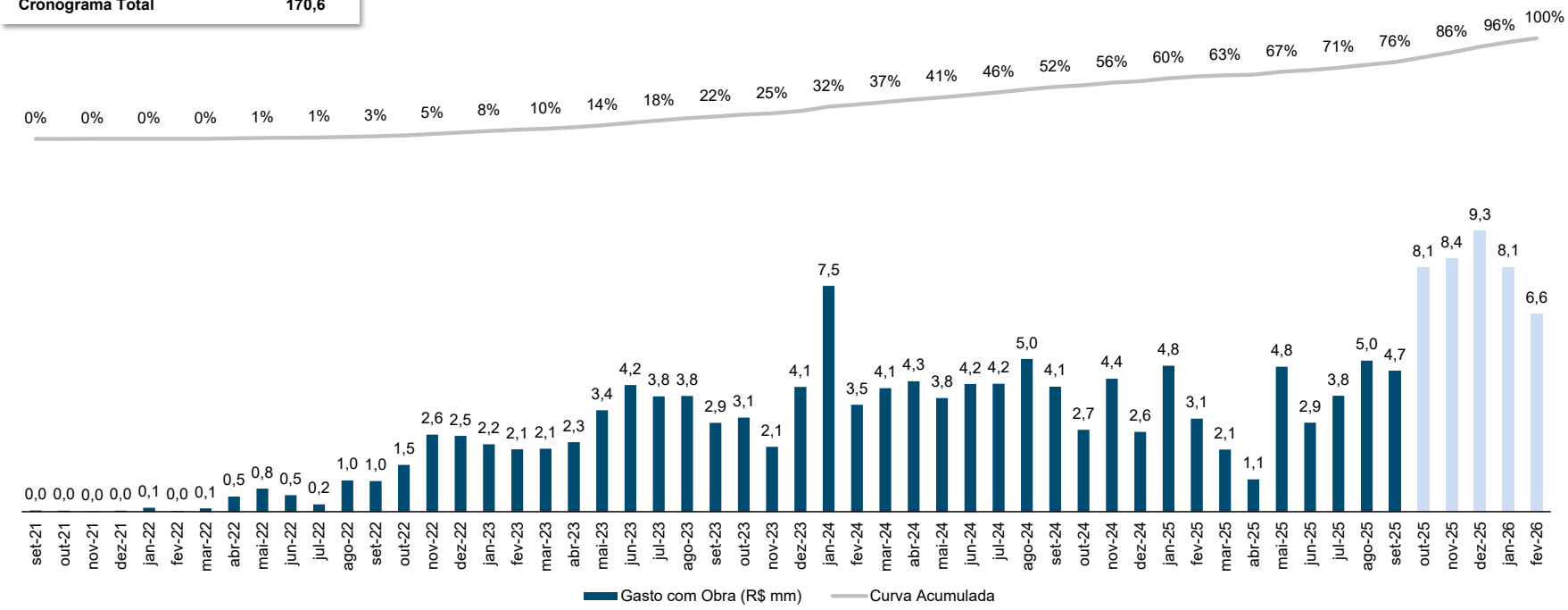
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Físico - Naturê

% Atual	76,3%
Cronograma Atual	130,2
Cronograma Remanescente	40,4
Cronograma Total	**170,6**



Fonte: Lplan

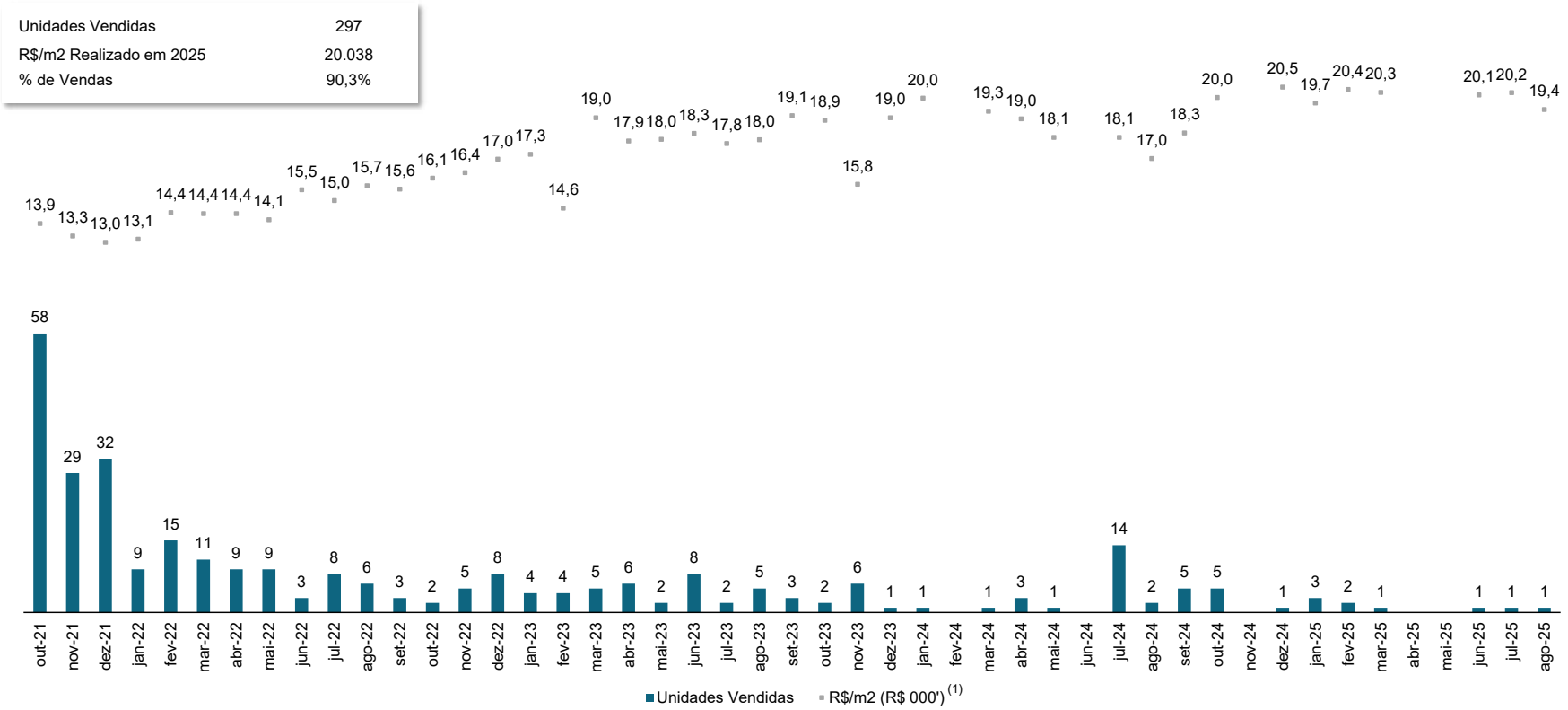
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Resumo de Vendas - Naturê

Unidades Vendidas	297
R$/m2 Realizado em 2025	20.038
% de Vendas	90,3%



(1) Foram desconsideradas no cálculo do R$/m² as vendas realizadas para investidores (13 unidades em jul-24 e 2 unidades em set-24)

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1. *Disclamer* 3
2. *Termsheet* 6
3. Visão Geral da Due 9
4. Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região 22
5. Garantias da Operação 24
6. **Fatores de Risco** 29

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Devedoras, aos Garantidores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pelas Devedoras e pelos Garantidores no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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 Emissora, as Devedoras e os Garantidores, 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 Emissora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência ao Prospecto Definitivo.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Política econômica do Governo Federal.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Fatores de Risco

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para sujeitá-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram 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, limitando, 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 e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

(iii) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

(iv) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez das Devedoras e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente e a qualidade da presente Emissão.

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive das Devedoras e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.



Fatores de Risco

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(vi) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, 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 no Brasil, 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.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que 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.

(vii) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento das Devedoras e, consequentemente, podem impactar negativamente os CRI.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise- se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais das Devedoras e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

(viii) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos potenciais investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(ix) Risco de incidência do IBS ou CBS sobre receitas financeiras associadas aos CRI.

A implementação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), prevista pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentações subsequentes, poderá afetar o tratamento fiscal das receitas financeiras associadas aos CRI, inclusive quanto à incidência de tributos indiretos sobre operações realizadas pelas sociedades emissoras, securitizadoras ou demais participantes da estrutura. Ainda que a redação atual da proposta de regulamentação do IBS e da CBS tenda a excluir operações com valores mobiliários da base de incidência, não há garantia de que os rendimentos dos CRI não venham a ser onerados de forma indireta — por exemplo, em virtude da tributação de serviços prestados no âmbito da estruturação, custódia, securitização ou distribuição dos títulos. Tal cenário poderia aumentar os custos operacionais e impactar a rentabilidade dos CRI para seus investidores, especialmente na fase de transição do novo sistema tributário.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(x) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

(xi) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

(xii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

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

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Fatores de Risco

(xiii) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora.

A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xiv) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(xv) A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(xvi) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários. As Notas Comerciais foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedoras juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

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

(xvii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Devedoras.

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.



Fatores de Risco

(xviii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, 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 por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme cabível, 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 também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(xix) Risco de formalização dos Créditos Imobiliários.

As Notas Comerciais representam os Créditos Imobiliários. Problemas na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos 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 estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

(xxi) Riscos 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.

(xxii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas em contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

(xxiii) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, 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. Dessa forma, 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.



Fatores de Risco

(xxiv) Restrição à negociação.

A Oferta adotará o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30. Dessa forma, os CRI estarão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário exclusivamente com investidores qualificados ou investidores profissionais, sendo vedada sua negociação com o público investidor em geral.

(xxv) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores profissionais, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM 160. A Oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.

Os Investidores interessados em investir nos 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 independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e das Devedoras.

(xxvi) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Emissão, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xxvii) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia especial.



Fatores de Risco

(xxviii) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Parcial e Resgate Antecipado Total, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa no horizonte de retorno do investimento pelos Titulares dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa de remuneração estabelecida para os CRI.

(xxix) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

(1) níveis de emprego;

(2) crescimento populacional;

(3) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;

(4) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;

(5) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;

(6) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e

(7) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, as Devedoras, suas controladas e os Garantidores poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios das Devedoras e dos Garantidores.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Empreendimentos, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

(xxx) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas às Devedoras e aos Garantidores, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Empreendimentos, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de imóvel correspondentes aos Empreendimentos. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários ou os Empreendimentos, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(xxxi) Riscos de descaracterização do lastro da Emissão.

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados nos Empreendimentos, sendo que, caso as Devedoras não consigam comprovar a efetiva utilização dos recursos nos Empreendimentos, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xxxii) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 12.1 a 12.5. do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xxxiii) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos recebíveis objeto das Cessões Fiduciárias, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI conterão informações a serem prestadas pelo Servicer, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo Servicer.

(xxxiv) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável e nos termos previstos no Termo de Securitização, o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

(xxxv) Risco de Estrutura.

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 em 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.

(xxxvi) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade das Devedoras de honrarem as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Fatores de Risco

(xxxvii) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos do Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário no Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

FATORES RELATIVOS ÀS DEVEDORS E AOS GARANTIDORES

(xxxviii) Capacidade creditícia e operacional das Devedoras.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional das Devedoras, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Devedoras. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(xxxix) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pelas Devedoras, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que as Devedoras estão sujeitas podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento das Devedoras na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

(xl) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios das Devedoras, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades das Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, as Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar as Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, a sanções administrativas e penais (tanto as Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação das Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.



Fatores de Risco

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, as Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável, poderão despender gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, consequentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro das Devedoras e/ou suas controladas, conforme aplicável.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xli) Capacidade das Devedoras e dos Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras, dos Avalistas ou dos Garantidores de honrarem com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelas Devedoras, pelos Avalistas ou pelos Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(xlii) Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a elas aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais. Não há garantia que as Devedoras terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais. Sendo assim, caso as Devedoras não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito das Notas Comerciais, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

(xliii) Risco de Performance dos Empreendimentos

Os Empreendimentos encontram-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, as Devedoras poderão não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

(xliv) Risco decorrente de processos judiciais

Não há como garantir que as Devedoras e os Garantidores obtenham êxito em eventuais processos judiciais relevantes em que são partes, podendo haver desdobramentos relevantes e negativos. Eventuais condenações judiciais das Devedoras e/ou dos Garantidores na esfera cível e em outras que possa haver litígio, podem afetar de forma substancial a capacidade financeira em arcar com suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, bem como poderá trazer riscos reputacionais relevantes às Devedoras e aos Garantidores.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(xlv) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.



Fatores de Risco

(xlvi) Risco de não Formalização dos Instrumentos de Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais competentes (conforme o 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 Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(xlvii) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.

Na presente data, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(xlviii) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Quotas Projeto 15 SPE não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Projeto 15 SPE não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(xlix) Risco de não constituição das Cessões Fiduciárias.

Na presente data, as Cessões Fiduciárias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis na medida em que os respectivos contratos que as formalizam não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(l) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

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

(li) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, 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.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 10º Andar

CEP 04538-132 | São Paulo, SP | Brasil

EQI investment banking

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

DUE

PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 147ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA

canal

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELAS SOCIEDADES

PROJETO 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

PROJETO 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.



GMR PRINTER
CAPITAL MARKETS
www.gmrprinter.com.br