
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 23ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES DA**

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ N.º 31.468.139/0001-98

CELEBRADO ENTRE

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

NA QUALIDADE DE EMISSORA



CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

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

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 116, na categoria “S2”, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“CPSec”); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade 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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“Oliveira Trust”).

SEÇÃO TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

“ <u>Afilia</u> das”	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“ <u>Agente de Assessoria</u> ”	A WORKING CAPITAL LTDA. , sociedade empresária, com sede na Rua Dona Pacífica, n.º 180, sala 12, Bairro Imigrante, CEP 95.180.170, Farroupilha, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.994.641/0001-59.
“ <u>Agente de Monitoramento</u> ”	A pessoa física ou jurídica especializada, contratada para monitoramento dos Contratos de Venda e Compra e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	A Oliveira Trust , conforme qualificada no preâmbulo.
“ <u>Alienação Fiduciária Jaú</u> ”	A alienação fiduciária sobre o Imóvel Jaú, nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de

	Imóvel Jaú.
“ <u>Alienação Fiduciária Urussuí</u> ”	A alienação fiduciária sobre o Imóvel Urussuí nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Urussuí.
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”	A Alienação Fiduciária Jaú e a Alienação Fiduciária Urussuí, quando mencionadas em conjunto.
“ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”	Mensalmente a Securitizadora deverá, com os valores decorrentes dos Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, realizar a amortização dos CRI, obedecida a Cascata de Pagamentos. A amortização extraordinária obrigatória dos CRI será calculada em até 3 (três) Dias Úteis que antecedam uma Data de Pagamento e paga na Data de Pagamento.
“ <u>Amortização Extraordinária Compulsória</u> ”	A Amortização Extraordinária realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas neste instrumento.
“ <u>Amortização Extraordinária Facultativa</u> ”	A Amortização Extraordinária a ser realizada pela Securitizadora, em decorrência da Recompra Antecipada Facultativa.
“ <u>Amortização Extraordinária</u> ”	A Amortização realizada de forma antecipada em relação às respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos.
“ <u>Amortização Ordinária</u> ”	A Amortização realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos”.
“ <u>Amortização</u> ”	É o pagamento de parte do principal de uma dívida, i.e., o pagamento de parte do saldo devedor, de maneira a reduzir o principal devido.
“ <u>ANBIMA</u> ”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , associação civil sem fins lucrativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 02, conjunto 704, Bairro Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no

	CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	O anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	O anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“ <u>Assembleia</u> ”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas neste Termo de Securitização para esse fim.
“ <u>Atos Societários</u> ”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação, conforme definidos no Contrato de Cessão como “Atos Societários”.
“ <u>Atualização Monetária</u> ”	A variação positiva acumulada do INCC-DI.
“ <u>B3</u> ”	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	É o Itaú Unibanco S.A. , instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº100 - Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora no âmbito da Emissão dos CRI.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo “ <u>Modelo de Boletim de Subscrição</u> ”.
“ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”	Fica estabelecido que, mensalmente, a totalidade dos Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta

	<p>Centralizadora será utilizada da seguinte forma:</p> <p>(a) 90% (noventa por cento) do valor dos Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora em cada mês será utilizado de acordo com a seguinte ordem:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Liberação, em favor da respectiva Cedente, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, calculados de acordo com as regras do RET, no limite de 4% (quatro por cento);(ii) Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido neste instrumento;(iii) Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Pagamento, conforme previstas no Anexo “Cronograma de Pagamentos”;(iv) Recomposição do LTV, conforme definido abaixo, se for o caso, mediante a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários excluídos do cálculo do LTV na forma prevista nesse Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, desde que as Devedoras não apresentem novas unidades dos Empreendimentos dados em garantia, obedecendo as condições estabelecidas no Contrato de Cessão;(v) Recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso;(vi) Amortização Extraordinária Obrigatória nas Datas de Pagamentos; e(vii) Liberação da Parcela Resolvida, se for o caso; <p>(b) 10% (dez por cento) do valor dos Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora em cada mês ("<u>Parcela Resolvida</u>") será utilizado para transferência para as respectivas Cedentes, a título de resolução parcial da Cessão de Créditos, desde que:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) não exista valores em aberto referente ao pagamento dos itens (ii) ao (v) da alínea (a) acima;
--	--

	<p>(ii) não exista qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas;</p> <p>(iii) não esteja em curso nenhum Evento de Recompra Compulsória e/ou Evento de Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão);</p> <p>(iv) haja a manutenção do LTV no limite máximo de 70,00% (setenta por cento);</p> <p>(v) as CCI não estejam inadimplentes por mais de 90 (noventa) dias, com exceção das parcelas de repasse/financiamento, que poderão ter um prazo de inadimplências de até 180 (cento e oitenta) dias, desde que justificável em razão do processo de financiamento; e</p> <p>(vi) o andamento da obra dos Empreendimentos não apresente atrasos superiores a 60 (sessenta) dias ou 10% (dez por cento) em relação à curva de obra apresentada na data de emissão, conforme verificado pela gerenciadores de obra.</p>
“ <u>CCI</u> ”	A CCI Peônia e a CCI Vitacon 55, quando mencionadas em conjunto.
“ <u>CCI Peônia</u> ”	As 68 (sessenta e oito) cédulas de créditos imobiliários emitidas pela Peônia, para representar os Créditos Imobiliários Jaú.
“ <u>CCI Vitacon</u> ”	As 94 (noventa e quatro) cédulas de créditos imobiliários emitidas pela Vitacon 55, para representar os Créditos Imobiliários Urussuí.
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão.
“ <u>CMN</u> ”	O Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ</u> ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“ <u>Código Civil</u> ”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

“ <u>Código da Operação</u> ”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “ 23ECPSEC ”.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“ <u>COFINS</u> ”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Compradores</u> ”	Os Compradores Jaú e os Compradores Urussuí, quando mencionados em conjunto.
“ <u>Compradores Futuros</u> ”	Os futuros terceiros adquirentes das Unidades a Serem Comercializadas.
“ <u>Compradores Jaú</u> ”	Os terceiros adquirentes das Unidades Comercializadas Jaú.
“ <u>Compradores Urussuí</u> ”	Os terceiros adquirentes das Unidades Comercializadas Urussuí.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	As Condições Suspensivas (conforme definido no Contrato de Cessão) que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que haja a integralização dos CRI e o pagamento do Valor de Cessão, conforme identificadas no Contrato de Cessão.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	A conta corrente n.º 40.639-6, agência n.º 8145, do Banco Itau S/A, de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“ <u>Contas de Livre Movimento</u> ”	Para a (a) Peônia, a conta n.º 16057-4, agência 3242, no Banco Itau/S/A; e (b) Vitacon 55, a conta n.º 11827-5, agência 3242, no Banco Itau/S/A.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Jaú</u> ”	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado pela Peônia, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária Jaú.
“ <u>Contrato de Alienação</u> ”	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis</i> ”

<u>Fiduciária de Imóvel Urussuí</u>	<i>em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado pela Vitacon 55, na qualidade de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária Urussuí.
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Jaú e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Urussuí, quando mencionados em conjunto.
<u>“Contrato de Cessão”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças</i> ” celebrado em 20 de maio de 2025.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	O “ <i>Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, em Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 23ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.</i> ”, celebrado entre o Coordenador Líder e a Securitizadora.
<u>“Contratos de Compra e Venda Jaú”</u>	É cada contrato/promessa de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada uma das Unidades Comercializadas Jaú.
<u>“Contratos de Compra e Venda Urussuí”</u>	É cada contrato/promessa de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada uma das Unidades Comercializadas Urussuí.
<u>“Contrato(s) de Venda e Compra”</u>	Os Contratos de Compra e Venda Jaú e os Contratos de Compra e Venda Urussuí.
<u>“Contratos de Garantia”</u>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Contrato de Cessão, para os fins da Fiança e da Cessão Fiduciária; e (ii) Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>“Controlada”</u>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.

<u>“Controladora”</u>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<u>“Controle”</u>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<u>“Coordenador Líder”</u>	A Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ n.º 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, São Paulo, SP.
<u>“CPF”</u>	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Os Créditos Imobiliários Jaú e os Créditos Imobiliários Urussuí, quando mencionados em conjunto.
<u>“Créditos Imobiliários Jaú”</u>	A totalidade dos direitos creditórios devidos pelos Compradores Jaú decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Jaú, os quais a Peônia é titular, 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 Jaú.
<u>“Créditos Imobiliários Urussuí”</u>	A totalidade dos direitos creditórios devidos pelos Compradores Urussuí decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Urussuí, os quais a Vitacon 55 é titular, 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 Urussuí.
<u>“CRI”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários que constituem a 23ª Emissão da Securitizadora.
<u>“CRI em Circulação”</u>	Todas os CRI em circulação, excluídas aquelas que a Securitizadora, as Devedoras e/ou os Fiaidores possua(m) em tesouraria e/ou aquelas que sejam de propriedade de:

	<p>(i) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, das Devedoras e/ou da Fiadora PJ;</p> <p>(ii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) ou Afiliada da Securitizadora, das Devedoras e/ou da Fiadora PJ;</p> <p>(iii) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, das Devedoras e/ou da Fiadora PJ e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou</p> <p>(iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Securitizadora, das Devedoras e/ou dos Fiadores.</p>
“ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”	Os cronogramas de pagamentos estipulados no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”, que estabelecem cada uma das Datas de Pagamento.
“ <u>CSLL</u> ”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Aniversário</u> ”	O dia 20 (vinte) de cada mês.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo “ <u>Características dos CRI</u> ”.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização.
“ <u>Data de Pagamento</u> ”	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e cada data de pagamento de Remuneração dos CRI, conforme estipuladas nos Cronogramas de Pagamentos.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista nos Cronogramas de Pagamentos.
“ <u>Despesas da Operação</u> ”	São as despesas listadas no Anexo “ <u>Despesas</u> ”.
“ <u>Devedoras</u> ” ou “ <u>Cedentes</u> ”	A Peônia e a Vitacon 55, quando mencionadas em conjunto. Podendo ser referidas indistintamente como “ <u>Devedora</u> ”

“ <u>Dia Útil</u> ”	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
“ <u>Direitos Creditórios</u> ”	Os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios Futuros, quando mencionados em conjunto.
“ <u>Direitos Creditórios Futuros</u> ”	Os Direitos Creditórios Futuras Unidades Jaú e os Direitos Creditórios Futuras Unidades Urussuí, quando mencionados em conjunto.
“ <u>Direitos Creditórios Futuras Unidades Jaú</u> ”	Os direitos creditórios, de titularidade da Peônia, oriundos da futura comercialização das Unidades a Serem Comercializadas Jaú, 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 futuros instrumentos de comercialização dessas Unidades a Serem Comercializadas Jaú.
“ <u>Direitos Creditórios Futuras Unidades Urussuí</u> ”	Os direitos creditórios, de titularidade da Vitacon 55, oriundos da futura comercialização das Unidades a Serem Comercializadas Urussuí, 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 futuros instrumentos de comercialização dessas Unidades a Serem Comercializadas Urussuí.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	São, quando mencionados em conjunto: (i) o Contrato de Cessão; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Boletins de Subscrição; e

	(vii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta.
“ <u>Empreendimento Jaú</u> ”	O empreendimento denominado “Vitacon Alameda Jaú”, que a Peônia está desenvolvendo no Imóvel Jaú.
“ <u>Empreendimento Urussu</u> ”	O empreendimento denominado “Vitacon Itaim”, que a Vitacon 55 está desenvolvendo no Imóvel Urussuí.
“ <u>Empreendimentos</u> ”	O Empreendimento Jaú e o Empreendimento Urussuí, quando mencionados em conjunto.
“ <u>Encargos Moratórios</u> ”	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
“ <u>Escrituras de Emissão de CCI</u> ”	A Escritura de Emissão de CCI Peônia e a Escritura de Emissão de CCI Vitacon 55, quando mencionadas em conjunto.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI Peônia</u> ”	O <i>"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"</i> , por meio do qual a CCI Peônia é emitida.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI Vitacon 55</u> ”	O <i>"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"</i> , por meio do qual a CCI Vitacon 55 é emitida.
“ <u>Escriturador dos CRI</u> ”	O Itaú Corretora de Valores S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima,

	nº 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, contratada pela Emissora para escrituração dos CRI e operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI.
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória</u> ”	São os eventos listados no Contrato de Cessão, cuja ocorrência pode ensejar a obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras.
“ <u>Fiadora PJ</u> ”	A VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, nº347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001 inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13.
“ <u>Fiadores</u> ”	A Fiadora PJ e os Fiadores PF quando mencionados em conjunto.
“ <u>Fiadores PF</u> ”	O ALEXANDRE LAFER FRANKEL , brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 28.925.289-1 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 269.120.538-07, casado sob o regime de separação total de bens, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1108, 18º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004; e o ANDRÉ FRANKEL , brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 32.907.880-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 214.805.538-08, casado no regime de separação total de bens, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Gomes de Carvalho, nº 1108, Vila Olímpia, CEP 04547-004, quando mencionados em conjunto.
“ <u>Fiança</u> ”	A garantia fidejussória na forma de fiança, prestada pelos Fiadores, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	O fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção, do Valor da Cessão, e mantido na Conta Centralizadora até a quitação integral das Obrigações Garantidas.
“ <u>Garantias</u> ”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações

	<p>Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são:</p> <p>(i) Fiança;</p> <p>(ii) Alienação Fiduciária de Imóveis;</p> <p>(iii) Cessão Fiduciária; e</p> <p>(iv) Fundo de Reserva.</p>
“ <u>Habite-se</u> ”	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras do Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
“ <u>Imóvel(is) Garantia</u> ”	O(s) imóvel(is) objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme identificado(s) nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“ <u>Imóvel Jaú</u> ”	O imóvel objeto da matrícula nº 200.046 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na Alameda Jaú, nº20, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo.
“ <u>Imóvel Urussuí</u> ”	O imóvel objeto da matrícula nº 200.045 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na Rua Urussuí, nº 142, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo.
“ <u>Imóveis</u> ”	O Imóvel Jaú e o Imóvel Urussuí quando mencionados em conjunto.
“ <u>INCC-DI</u> ”	O Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, apurado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	A OXY Companhia Hipotecária S.A. , sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.
“ <u>Integralização</u> ”	A integralização dos CRI, pelo Titulares dos CRI, de acordo

	com o disposto neste instrumento.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:</p> <p>(i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;</p> <p>(ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;</p> <p>(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;</p> <p>(iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;</p> <p>(v) Fundos de investimento;</p> <p>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</p> <p>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(viii) Investidores não residentes.</p>
<u>“Investidores Qualificados”</u>	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <p>(i) investidores profissionais;</p> <p>(ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B;</p> <p>(iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de</p>

	<p>assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
<p><u>“Investimentos Permitidos”</u></p>	<p>São títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, de liquidez diária e risco baixo, da instituição financeira na qual a Conta Centralizadora é mantida, sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.</p>
<p><u>“IPCA”</u></p>	<p>O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.</p>
<p><u>“ISS”</u></p>	<p>O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.</p>
<p><u>“Juros Remuneratórios”</u></p>	<p>Os juros remuneratórios descritos no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u>.</p>
<p><u>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”</u></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto, normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, Decreto n.º 8.420, de</p>

	18 de março de 2015, conforme em vigor, o <i>UK Bribery Act of 2010</i> e a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> .
<u>“Legislação Socioambiental”</u>	A legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, assim como a legislação trabalhista, previdenciária e de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República.
<u>“Lei 10.931”</u>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<u>“Lei 13.874”</u>	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
<u>“Lei 14.430”</u>	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
<u>“Lei 6.404”</u>	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<u>“Lei 9.514”</u>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<u>“LTV” ou “Razão de Garantia”</u>	A razão de garantia, a ser calculada, pela Securitizadora, mensalmente, cujo cálculo será enviado ao Agente Fiduciário pela Securitizadora até o último dia útil do mês do cálculo do LTV, calculado na forma disposta nesse Termo de Securitização e no Contrato de Cessão.
<u>“MP 2.200-2”</u>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<u>“Multa por Descumprimento”</u>	A multa a ser paga pelas Devedoras, em caso de descumprimento de recomposição do LTV, nos termos do Contrato de Cessão.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários;

	<p>(ii) de todas as obrigações assumidas pelas Devedoras nos termos desse Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória (conforme abaixo definido) e a Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão); e</p> <p>(iii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI, de responsabilidade das Devedoras, bem como em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou</p>
“ <u>Oferta</u> ”	A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26 da Resolução da CVM 160 e demais legislações aplicáveis.
“ <u>Ônus</u> ” e o verbo correlato “ <u>Onerar</u> ”	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
“ <u>Operação</u> ”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das CCI, a cessão de Direitos Creditórios, a constituição das Garantias e a emissão dos CRI, aos quais os Direitos Creditórios e as CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos

	Documentos da Operação.
<u>“Parte”</u>	Cada signatário deste instrumento.
<u>“Parte Relacionada”</u>	<p>É, com relação a:</p> <p>(i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que:</p> <p>(a) Detenha seu Controle;</p> <p>(b) Seja por ela Controlada;</p> <p>(c) Esteja sob Controle comum; e/ou</p> <p>(d) Seja com ela coligada;</p> <p>(ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou</p> <p>Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.</p>
<u>“Patrimônio Separado”</u>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos:</p> <p>(i) Direitos Creditórios;</p> <p>(ii) CCI;</p> <p>(iii) Garantias;</p> <p>(iv) Conta Centralizadora;</p> <p>(v) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores do Fundo de Reserva; e</p> <p>(vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.</p>
<u>“Peônia”</u>	A PEÔNIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A , sociedade anônima de propósito específico, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, andar 18º, Vila Olímpia, CEP 04547-004,

	inscrita no CNPJ sob o nº 32.503.035/0001-30.
<u>“Períodos de Capitalização”</u>	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <p>(i) Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou</p> <p>(ii) Última Data de Aniversário (inclusive), e termina na Data de Aniversário do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização.</p> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado ou de Recompra Compulsória, conforme o caso.</p>
<u>“PIS”</u>	O Programa de Integração Social.
<u>“PMT”</u>	O valor devido pelas Devedoras em uma respectiva Data de Pagamento (em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização ordinária), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento e no Contrato de Cessão.
<u>“Preço de Integralização”</u>	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a Data de Integralização em questão, sendo admitido ágio ou deságio.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Direitos Creditórios, as Garantias e a Conta Centralizadora, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
<u>“Remuneração”</u>	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula <u>“Remuneração”</u> .
<u>“Representantes”</u>	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários,

	e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“ <u>RET</u> ”	A sigla para Regime Especial de Tributação.
“ <u>RG</u> ”	O registro geral de pessoas físicas.
“ <u>Securitizadora</u> ” ou “ <u>Emissora</u> ”	A CPSec , conforme qualificada no preâmbulo.
“ <u>TED</u> ”	Transferência Eletrônica Disponível.
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	O presente instrumento.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“ <u>Unidades a Serem Comercializadas</u> ”	As Unidades a Serem Comercializadas Jaú e as Unidades a Serem Comercializadas Urussuí, quando mencionadas em conjunto.
“ <u>Unidades a Serem Comercializadas Jaú</u> ”	As 58 (cinquenta e oito) Unidades Jaú que restam ser comercializadas.
“ <u>Unidades a Serem Comercializadas Urussuí</u> ”	As 21 (vinte e uma) Unidades Urussuí que restam ser comercializadas.
“ <u>Unidades Comercializadas Jaú</u> ”	As 68 (sessenta e oito) Unidades Jaú já comercializadas.
“ <u>Unidades Comercializadas Urussuí</u> ”	As 94 (noventa e quatro) Unidades Urussuí já comercializadas.

“ <u>Unidades Jaú</u> ”	As 126 (cento e vinte e seis) unidades do Empreendimento Jaú.
“ <u>Unidades Urussu</u> ”	As 115 (cento e quinze) unidades do Empreendimento Urussu.
“ <u>Valor de Constituição do Fundo de Reserva</u> ”	O valor necessário para constituição do Fundo de reserva, que será de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).
“ <u>Valor de Recompra Compulsória</u> ”	<p>O equivalente:</p> <p>(i) ao saldo devedor do valor nominal unitário dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, acrescido da remuneração dos CRI calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização dos CRI ou a última data de pagamento da remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado;</p> <p>(ii) caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado.</p>
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula “ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”.
“ <u>Valor Nominal Atualizado</u> ”	O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente pela variação positiva acumulada do INCC-DI, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira Data de Integralização.
“ <u>Vitacon 55</u> ”	A VITACON 55 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA , sociedade empresária limitada de propósito específico, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, andar 18º, sala 055, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 18.054.226/0001-30.

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (viii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma

determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

- (xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xviii) 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 do Contrato de Cessão.

SEÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento; e

(B) Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento e do Contrato de Distribuição;

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

**SEÇÃO
CLÁUSULAS**

**CAPÍTULO
APROVAÇÃO**

1.1. Aprovação Societária da Emissora. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de dezembro de 2023, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado do Estado de São Paulo sob o nº 485.803/23-9, em 26 de dezembro de 2023, na qual se aprovou o limite de cada emissão de CRI em montante de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

1.2. Aprovações Societárias das Devedoras e Fiadora PJ. A realização da Operação, bem como a cessão de créditos e a constituição das respectivas Garantias foram aprovadas por meio dos Atos Societários.

**CAPÍTULO
OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

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

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pelas Devedoras, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e das Escrituras de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, foi adquirida pela Securitizadora através do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Contrato de Cessão.

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

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

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

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

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

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

2.7.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por

verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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

2.7.3. As Escrituras de Emissão de CCI encontram-se devidamente custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, que poderá solicitar a entrega de qualquer documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.]

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Cessão, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

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

2.8.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

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

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são pulverizados, tendo como devedores os Compradores.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular da CCI.* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Compradores, observado a Coobrigação (conforme definido no Contrato de Cessão);

- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* Os Imóveis;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados.* 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;
- (v) *Matrículas dos Imóveis.* Matrícula nº 200.045 e 200.046 e respectivas matrículas auxiliares;
- (vi) *Situação do Registro.* O registro dos Imóveis está devidamente formalizado nas respectivas matrículas dos Imóveis;
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 62.377.021,67 (sessenta e dois milhões, trezentos e setenta e sete mil e vinte e um reais e sessenta e sete centavos), observado o disposto nas Escrituras de Emissão de CCI;
- (viii) *Atualização Monetária.* Atualização monetária com base na variação positiva acumulada do INCC-DI; e
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Não aplicável;
- (x) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos.* O Contrato de Cessão será registrado nos Cartórios de Títulos e Documentos Competentes, nos termos do Contrato de Cessão.

2.11. Valor da Cessão. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará às Devedoras o valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) ("Valor da Cessão").

2.12. Disponibilização de Recursos à Devedora. Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão, o pagamento do Valor da Cessão pela Securitizadora às Devedoras será efetuado mediante depósito nas seguintes contas correntes: (a) Peônia n.º 16057-4, agência 3242, no Banco Itau/S/A; e (b) Vitacon 55 n.º 11827-5, agência 3242, no Banco Itau/S/A. ("Contas de Livre Movimento").

2.12.1. As Contas de Livre Movimento poderão ser alteradas, a qualquer tempo, a critério das Devedoras, desde que informado à Securitizadora com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência.

2.13. Destinação dos Recursos pela Emissora. os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento à Cedente do Valor da Cessão; (ii) pagamento das Despesas e demais custos relacionados à Emissão; e (iii) constituição do Fundo de Reserva.

CAPÍTULO

CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Característica	CRI	CRI
Emissão	23ª	23ª
Série	1ª Serie	2ª Serie
Quantidade de CRI	10.000 (dez mil) CRI.	35.000 (trinta e cinco mil) CRI.
Valor Global da Série	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).	R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	20 de maio de 2025.	20 de maio de 2025.
Data de Vencimento	23 de maio de 2028.	23 de maio de 2028.
Prazo da Emissão	1.099 (um mil e noventa e nove) dias contados a partir da Data de Emissão	1.099 (um mil, e noventa e nove) dias contados a partir da Data de Emissão
Local de Emissão	São Paulo, SP.	São Paulo, SP.
Juros Remuneratórios	12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização.	9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados mensalmente, com base na variação positiva acumulada do INCC-DI.	Os CRI serão atualizados mensalmente, com base na variação positiva acumulada do INCC-DI.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	Na Data de Vencimento, conforme indicada no Anexo " <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ".	Na Data de Vencimento, conforme indicada no Anexo " <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ".
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronogramas de</u>	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronogramas de</u>

	<u>Pagamentos</u> .	<u>Pagamentos</u> .
Primeiro pagamento de Remuneração	23 de junho de 2025	23 de junho de 2025
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo " <u>Garantias</u> ".	Todas as Garantias, previstas no Capítulo " <u>Garantias</u> ".
Regime Fiduciário	Sim.	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.	Não há.
Subordinação	Não há.	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.	B3.

<p>Local de Pagamento</p>	<p>Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.</p>	<p>Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.</p>
<p>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</p>	<p>O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento 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.</p>	<p>O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento 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.</p>
<p>Classificação de Risco</p>	<p>Os CRI não serão objeto de classificação de risco.</p>	<p>Os CRI não serão objeto de classificação de risco.</p>
<p>Classificação ANBIMA: Categoria</p>	<p>Os CRI são da categoria "Residencial", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI</p>	<p>Os CRI são da categoria "Residencial", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI</p>
<p>Classificação ANBIMA: Concentração</p>	<p>Pulverizado: são os CRI's que tenham, no máximo, 20% (vinte por cento) de seu lastro devido por 1 (um) único devedor, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea</p>	<p>Pulverizado: são os CRI's que tenham, no máximo, 20% (vinte por cento) de seu lastro devido por 1 (um) único devedor, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea</p>

	“a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI	“a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI
Classificação ANBIMA: Tipo de Segmento	“Apartamentos ou Casas”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI	“Apartamentos ou Casas”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI
Classificação ANBIMA: Tipo de Contrato Lastro	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das CCIs, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das CCIs, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.
Prorrogação de Prazos	Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as Datas de Pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com um dia que não seja Dia Útil	Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as Datas de Pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com um dia que não seja Dia Útil
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “ <u>Fatores de Risco</u> ”.	Conforme Anexo “ <u>Fatores de Risco</u> ”.

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

CAPÍTULO DISTRIBUIÇÃO E OFERTA

4.1. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e
- (ii) Negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea “a” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.3. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão, nos termos do Boletim de Subscrição, que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.4. Publicidade da Oferta. Após o início do período de distribuição dos CRI, nos termos da Cláusula 4.4., é permitido à Emissora, às Devedoras, a Fiadora PJ e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.5. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do anúncio de início de Oferta dos CRI pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.6. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 73 da Resolução CVM 160.

4.7. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180

(cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.7.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- a. Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- b. Distribuição da totalidade dos CRI.

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

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

4.8.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

4.9. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Profissionais, a qualquer tempo; (ii) a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) ao público investidor em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160. Sendo certo que deverão ser observados todos os ofícios da CVM e demais normativos, incluindo, mas não se limitando à Resolução CVM 60.

4.10. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

CAPÍTULO INTEGRALIZAÇÃO

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

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais de uma Data de Integralização (CRI), em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI).

5.2.1. As Integralizações somente serão realizadas após o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, constante no Contrato de Distribuição, aplicáveis à respectiva Integralização (ou a sua dispensa), nos termos do Contrato de Cessão.

5.2.2. As Integralizações CRI devem observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

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

5.4. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização.

CAPÍTULO REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado desde a primeira Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos.

6.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do valor nominal unitário será atualizado mensalmente pela variação positiva acumulada do INCC-DI, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira Data de Integralização, até a Data de Vencimento, calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$= \times$$

Onde:

SDA = Valor nominal unitário atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDB = Valor nominal unitário na primeira Data de Integralização ou saldo do valor nominal unitário atualizado após cada amortização ou última amortização dos

CRI, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal positiva acumulada do INCC-DI, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$= \left(\frac{\text{---}}{\text{---}} \right)^{\text{---}}$$

Onde:

NI_{m-2} = Número Índice do INCC-DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão dos CRI, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de junho de 2025 será utilizado o número índice do mês de abril de 2025;

NI_{m-3} = Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão dos CRI, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de junho de 2025, será utilizado o número índice do mês de março de 2025;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo "Cronograma de Pagamentos", e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de junho de 2025, o dcp será o número de dias corridos entre a data primeira da Integralização dos CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo "Cronograma de Pagamentos", e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo "Cronograma de Pagamentos", sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de junho de 2025, o dct será igual a 31.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas nos Cronogramas de Pagamentos por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação do INCC-DI, será aplicada a última variação do índice conhecida.

A aplicação do INCC-DI, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento ou qualquer outra formalidade.

A aplicação do INCC-DI observará o disposto abaixo:

- (i) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do INCC-DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do INCC-DI por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI
- (ii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI, nos termos acima previstos, a Securitizadora deve convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberação sobre o novo parâmetro para cálculo da atualização monetária da Operação. Tal deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para sua realização em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
- (iii) Tanto o INCC-DI quanto o novo índice citado acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (iv) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da atualização monetária ou caso a assembleia geral de titulares dos CRI não seja realizada no prazo indicado nos Contrato de Cessão, as Devedoras deverão realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (a) de encerramento da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (b) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.
- (v) Caso o INCC-DI ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o INCC-DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária, permanecendo o último INCC-DI conhecido anteriormente a ser utilizada até a referida data da divulgação.

6.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a respectiva fórmula abaixo:

$$= \quad \times (\quad - \quad)$$

Onde:

J = Valor nominal unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$= \left[\left(\frac{1 + i}{1 + dcp} \right)^{dct} \right]$$

Onde:

i = 12,0000 (doze inteiros) para a 1ª Serie

i = 9,0000 (nove inteiros) para a 2ª Serie;

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O Saldo Devedor Atualizado será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$= \text{AMI} \times \text{TAI}$$

Onde:

AMI = Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo "Cronograma de Pagamentos".

6.6. Cálculo de Saldo Devedor. O Saldo devedor atualizado dos CRI será calculado da seguinte forma:

$$= \text{SDR} - \text{AMI}$$

SDR = Saldo devedor atualizado remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

AMI = Conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, “SDR” assume o lugar de “SDB” para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

6.7. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinária ou compulsoriamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, ou resgatados de forma facultativa ou compulsória (conforme o caso), de acordo com o previsto no Contrato de Cessão, observada a Cascata de Pagamentos (“Amortização Extraordinária Compulsória”).

6.7.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses de, “Recompra Antecipada Facultativa” e “Recompra Compulsória”, conforme previstas no Contrato de Cessão, conforme disposto abaixo e na sessão *Recompra Compulsória* deste Termo de Securitização.

6.7.1.1. Recompra Antecipada Facultativa. As Devedoras poderão, a seu exclusivo critério, a partir da conclusão dos Empreendimentos, desde que estejam adimplentes com suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, realizar a recompra antecipada de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo (“Recompra Antecipada Facultativa” e “Opção de Recompra”). O valor da Recompra Antecipada Facultativa será equivalente ao saldo devedor dos CRI acrescido de remuneração dos CRI devida até a eventual data de recompra antecipada e de eventuais encargos, conforme previsto neste Termo de Securitização, acrescido de um prêmio equivalente a 3,00% (três inteiros por cento) sobre o valor dos Créditos Imobiliários a ser recomprado (“Valor da Opção de Recompra”).

6.7.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.7.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.7.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.8. Valor de Pagamento Antecipado. No caso da Recompra Compulsória, o valor a ser pago para realizar a amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado será equivalente ao Valor de Recompra Compulsória, observada a incidência da Remuneração, na forma deste Capítulo.

6.9. Cronogramas de Pagamentos. Os Cronogramas de Pagamentos, inicialmente, são aqueles constantes do Anexo “Cronogramas de Pagamentos” e poderão ser alterados pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

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

6.9.2. Para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência, de no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da data estipulada para a sua realização.

CAPÍTULO RECOMPRA COMPULSÓRIA

7.1. Recompra Compulsória: Observado o disposto a seguir e no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI deverão ser objeto de recompra compulsória (“Recompra Compulsória”) pelas respectivas Cedentes, em caso de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória (conforme abaixo definido). Todos os Eventos de Recompra Compulsória não serão automáticos, devendo ser decididos em âmbito de Assembleia Geral de Titulares de CRI após o descumprimento do prazo de cura.

7.1.1. Sendo certo que (i) antes da Conclusão Jaú, a Peônia será obrigada, em conjunto com os Fiares a recomprar, nos termos desta cláusula, apenas os Créditos Imobiliários Jaú em caso de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, não sendo solidária na recompra dos Créditos Imobiliários Urussuí; (ii) antes da Conclusão Urussuí, a Vitacon 55 será obrigada, em conjunto com os Fiares a recomprar, nos termos desta cláusula, apenas os Créditos Imobiliários Urussuí em caso de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, não sendo solidária na recompra dos Créditos Imobiliários Jaú; e (iii) a partir da Conclusão Jaú e da Conclusão Urussuí, a Peônia e a Vitacon 55, respectivamente, se tornaram solidária junto com os Fiares na recompra de todos os Créditos Imobiliários em caso de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória.

7.1.2. Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula (“Eventos de Recompra Compulsória”), observados os prazos de cura quando estabelecidos em cada uma das hipóteses, e após a deliberação dos Titulares de CRI no âmbito da Assembleia Geral, a Securitizadora retrocederá os Créditos Imobiliários, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, no estado

em que se encontrarem, às Cedentes, bem como as Cedentes adquirirão da Securitizadora os Créditos Imobiliários, devendo pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o valor a ser determinado na forma da Cláusula 7.1.3 abaixo, observado a cláusula 7.1.1 acima:

- a) o descumprimento pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação pecuniária prevista nesse Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;]
- b) decretação de falência das Cedentes e/ou da Fiadora PJ; (b) pedido de autofalência formulado pelas Cedentes e/ou pela Fiadora PJ; (c) pedido de falência das Cedentes e/ou da Fiadora PJ, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Fiadora PJ e/ou das Cedentes e/ou (e) pedido pelas Cedentes e/ou pela Fiadora PJ de tutela cautelar em caráter antecedente preparatório ou quaisquer outras medidas antecipatórias de processo de recuperação judicial, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- c) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pelas Cedentes, dos direitos e obrigações assumidos nos termos deste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;
- d) questionamento judicial, pelas Cedentes e/ou pelos Avalistas, deste Contrato de Cessão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação;
- e) vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira das Cedentes e/ou dos Fiadores assumida no mercado financeiro ou de capitais;
- f) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade, por decisão judicial, dos Documentos da Operação (e/ou de qualquer de suas disposições);
- g) oneração ou constituição de gravame sobre os Direitos Creditórios, com exceção da Cessão Fiduciária, conforme aplicável;
- h) caso sejam realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação que venha a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários ou a alteração do seu fluxo, sem a anuência da Securitizadora;
- i) inobservância, pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores da legislação ambiental e trabalhista brasileira em vigor, conforme aplicável, inclusive, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio

Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, assim como cumpre a legislação trabalhista, previdenciária e de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República, em vigor, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pelas Cedentes ou pelos Fiadores e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 10 (dez) dias contados do respectivo questionamento, zelando sempre para que (a) as Cedentes ou Fiadores não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; e (b) as Cedentes ou os Fiadores cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas;

j) inobservância pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor, o UK Bribery Act of 2010 e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977;

k) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelas Cedentes no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte seja falsa, enganosa, inconsistente, imprecisa, incompleta, insuficiente ou incorreta;

l) o descumprimento pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação não-pecuniária prevista nos Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis;

m) caso os Direitos Creditórios sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja suspensão ou revertida pelas Cedentes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

n) Cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo as Cedentes e/ou a Fiadora PJ sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora após consulta aos Titulares de CRI;

o) Inadimplemento, pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação financeira em valor, individual ou agregado, igual ou superior a (i) R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) quando for relacionado às Cedentes e/ou aos Fiadores PF; e/ou (ii) R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais)

quando for relacionado à Fiadora PJ; ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato, ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

p) protesto de títulos contra as Cedentes e/ou os Fiadores em valor, individual ou agregado, igual ou superior a (i) R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) quando for relacionado às Cedentes e/ou aos Fiadores PF; e/ou (ii) R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) quando for relacionado à Fiadora PJ; ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que: (a) o(s) protesto foi(ram) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou (b) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); ou (c) foram prestadas garantias em juízo; ou (d) o valor objeto do(s) protesto(s) foi devidamente quitado;

q) descumprimento de qualquer sentença judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra as Cedentes e/ou Fiadores em valor, individual ou agregado, igual ou superior a (i) R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) quando for relacionado às Cedentes e/ou aos Fiadores PF; e/ou (ii) R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) quando for relacionado à Fiadora PJ; ou seu equivalente em outras moedas;

r) constituição de qualquer ônus ou gravame sobre ativo(s) das Cedentes e/ou a constituição de qualquer ônus sobre os ativos já onerados para a presente Emissão;

s) caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não seja registrado nas respectivas matrículas no prazo estabelecido nesse Contrato;

t) não cumprimento da Razão de Garantia, exceto se for realizada a recomposição aplicável, nos termos e prazos previstos nesse Contrato; e

u) Caso ocorra a atraso por um período superior a 90 (noventa) dias em relação a data prevista da conclusão do empreendimento, conforme relatório recebido pelas Cedentes.

7.1.3. O valor do pagamento a ser feito pelas Cedentes à Securitizadora na hipótese da Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória"), deve ser equivalente:

(i) ao saldo devedor do valor nominal unitário dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, acrescido da remuneração dos CRI calculada pro rata temporis desde a primeira data de integralização dos CRI ou a última data de pagamento da remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado;

(ii) caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado.

7.1.4. Na hipótese de Recompra Compulsória, em razão das hipóteses previstas acima, as Cedentes pagarão o Valor de Recompra Compulsória no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação realizada pela Securitizadora nesse sentido nos termos do Contrato de Cessão.

7.1.5. Em caso de declaração da obrigação de as Devedoras realizarem a Recompra Compulsória, a B3 será comunicada imediatamente.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Na hipótese de Recompra Compulsória, em razão das hipóteses previstas na Cláusula 4.2.1 do Contrato de Cessão, as Cedentes pagarão o Valor de Recompra Compulsória no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação realizada pela Securitizadora nesse sentido nos termos do Contrato de Cessão.

7.2.1. Após o efetivo pagamento do montante integral do Valor de Recompra Compulsória, a Securitizadora deverá formalizar a retrocessão dos Créditos Imobiliários às respectivas Devedoras, com a transferência das CCI à titularidade das referidas Devedoras no ambiente da B3, em até 2 (dois) Dias Úteis.

7.2.2. A Emissora deverá informar B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

CAPÍTULO DESPESAS

8.1. Responsabilidade da Devedora. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Devedora, nos termos do Contrato de Cessão e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo "Despesas da Operação".

8.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos da Devedora, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, observado o disposto no Anexo "Despesas da Operação".

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

8.2.2. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio

Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

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

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Contrato de Cessão.

8.4. Reponsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Contrato de Cessão. As despesas a serem arcadas pelos Titulares dos de CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Devedoras ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do Contrato de Cessão;
- (iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Cessão;
- (iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou
- (v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

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

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

8.5. Fundo de Reserva. Quando da Liberação Segunda Fase (conforme definido no Contrato de Cessão) do Valor da Cessão a Securitizadora deverá reter o valor equivalente a R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), sendo R\$177.600,00 (cento e setenta e sete mil e seiscentos reais) retidos dos valores a serem liberados para a Peônia e R\$ 302.400,00 (trezentos e dois mil e quatrocentos reais) retidos dos valores a serem liberados para a Vitacon 55, referente a 1 (uma) PMT subsequente, incluindo as despesas mensais do mês subsequente, a título de constituição do fundo de reserva ("Fundo de Reserva") a ser mantido na Conta Centralizadora até a quitação integral das Obrigações Garantidas ("Data Máxima Retenção Fundo de Reserva").

8.5.1. O Fundo de Reserva poderá ser utilizado pela Securitizadora para fins de pagamento da remuneração dos CRI e para pagamento das Despesas do Patrimônio Separado de cada mês, conforme previsto nesse Termo de Securitização.

8.5.1.1 As Devedoras deverão recompor o Fundo de Reserva, mensalmente, sempre que necessário, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do envio de comunicação pela Securitizadora, de forma que o Fundo de Reserva seja sempre equivalente à soma da próxima parcela vincenda dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado, conforme previsto nesse Termo de Securitização.

8.5.2. Enquanto esteja depositado na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva deverá ser aplicado em Investimentos Permitidos, sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer

responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes.

8.5.3. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

8.5.4. Após o resgate integral dos CRI, caso seja apurado saldo positivo no Fundo de Reserva, a Securitizadora entregará o saldo às Devedoras, imediatamente após o pagamento integral e liquidação das Obrigações Garantidas, mediante depósito em conta corrente indicada pelas Devedoras previamente ao depósito.

CAPÍTULO ORDEM DE PAGAMENTOS

9.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto no Contrato de Cessão a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Direitos Creditórios e de valores oriundos de qualquer das Garantias, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

CAPÍTULO GARANTIAS

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

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

10.3. Fiança. Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, os Fiadores prestam, neste ato, fiança em favor da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, obrigando-se como Fiadores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis com as Devedoras pelo pagamento de todos os valores decorrentes dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas (“Fiança”).

10.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas a Peônia outorga a Alienação Fiduciária Jaú e a Vitacon 55 outorga a Alienação Fiduciária Urussuí em favor da Securitizadora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

10.5. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme previsto no inciso “x” do art. 11 da Resolução CVM nº 17/2021, o valor em garantia será R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).

10.6. Cessão Fiduciária. Nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, no que for aplicável, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 conforme alterada, do Decreto-Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969 conforme alterada, e dos artigos 18 ao 20 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, as Devedoras se obrigam a ceder e transferir à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária, domínio resolúvel e a posse direta dos direitos, atuais e futuros, oriundos dos Direitos Creditórios Futuros e da Parcela Resolvida.

10.7. Gestão dos Direitos Creditórios. A partir da presente data, a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, acompanhamento, espelhamento dos relatórios e relacionamento com os Compradores dos Direitos Creditórios, será realizada pelas Devedoras e pelo Agente de Monitoramento, por conta e ordem das Devedoras, observado a obrigação das Devedoras em encaminhar a Notificação de Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) para os Compradores. As cedentes serão responsáveis pela cobrança.

CAPÍTULO LTV

11.1. Razão de Garantia ou LTV: Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas as Devedoras e os Fiaidores obrigam-se a manter a razão de garantia, a ser calculada, pela Securitizadora, mensalmente, cujo cálculo será enviado ao Agente Fiduciário pela Securitizadora até o último dia útil do mês do cálculo do LTV, da seguinte forma (“Razão de Garantia” ou “LTV”):

$$= \frac{\text{é} \quad \text{á} \quad + 70\% *}{\text{çõ}} = < 70\%$$

Onde:

Saldo devedor das Obrigações Garantidas: saldo devedor atualizado do lastro, apurado no último dia do mês imediatamente anterior ao do cálculo do LTV;

VP Créditos Imobiliários: Valor presente do somatório dos Créditos Imobiliários, calculados com base na taxa de 12,00% ao ano, desconsiderando o RET, sendo desconsiderados os Créditos Imobiliários que estejam com uma parcela inadimplente por prazo superior a 90 (noventa) dias; e

Valor Unidades a Serem Comercializadas: Valor das Unidades a Serem Comercializadas em estoque do empreendimento, será calculado com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas, líquido de RET, corretagem e prêmio sobre vendas. O valor do metro quadrado encontra-se no relatório encaminhado mensalmente pelo Servicer à Securitizadora até o 10º (décimo) dia.

11.2. Superação e Descumprimento do LTV: Caso seja apurado pela Securitizadora com base nos Relatórios Mensais, o descumprimento do LTV, as Cedentes: (i) deverão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora, disponibilizar à Securitizadora, uma relação de novas unidades dos Empreendimentos dados em garantia, obedecendo as condições estabelecidas no Anexo IV; ou (ii) poderá, a seu exclusivo critério, realizar a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários excluídos do cálculo do LTV, de forma a reestabelecer a Razão de Garantia, no prazo até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data desta notificação. As partes respectivas deverão celebrar os contratos ou aditamentos necessários à constituição da nova garantia no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da aprovação de tais novas garantias, os quais serão registrados nos cartórios competentes.

11.2.1. Caso as Devedoras não apresentem as novas unidades dos Empreendimentos ou não realizem a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos acima, estarão sujeitas ao pagamento de multa por descumprimento ("Multa por Descumprimento"), conforme o cálculo abaixo, até o devido reestabelecimento da situação.

11.2.2. A Multa por Descumprimento será calculada como prêmio de 4% a.a. (quatro por cento ao ano) sobre o saldo devedor atualizado do lastro na data de notificação do descumprimento, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento ou próxima Data de Pagamento, o que primeiro ocorrer. Sendo certo, que o pagamento poderá ser recorrente, ocorrendo em cada data de Pagamento, desde que verificado o desenquadramento do LTV.

11.2.3. Para fins de esclarecimento, "Data(s) de Pagamento(s)", cada data de pagamento dos CRI de acordo com Cronograma de Pagamento.

CAPÍTULO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.5. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, baixo risco de instituição financeira de primeira linha, com liquidez diária para o pagamento das Obrigações Garantidas.

12.6. Insuficiência de Ativos. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, a Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda

convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.6.2. Na Assembleia de Titulares de CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.6.3. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas da Operação, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da Resolução CVM n.º 60 e observado do disposto neste instrumento.

12.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

12.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente das Escrituras de Emissão de CCI e de 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente das Escrituras de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Cessão e seus eventuais futuros aditamentos;

- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias, conforme disposto em cada um dos Contratos de Garantia.

12.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; e/ ou
- (iv) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas da Operação, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos na cláusula 12.6 acima.

12.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar em até 2 (dois dias) Úteis o Agente Fiduciário.

12.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Devedoras e/ou dos Fiadores.

12.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima ocasionam a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo

Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior ou superior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

12.8.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples, ou seja, 50% + 1 dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.8.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento na forma abaixo prevista.

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

12.8.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

CAPÍTULO SECURITIZADORA

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela

Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/ SEP nº 1/2021;

- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários e/ou Garantias (e a qualquer informação que tiver sobre), conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como das Devedoras e da Fiadora PJ, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Encaminhar para o Agente Fiduciário dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas dos Avalistas ou de seus balancetes anuais ou, ainda, cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas pessoa física, conforme aplicável;
 - (c) Dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelas Devedoras (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;

- (d) Dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (e) Dentro de 05 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (f) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
- (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada,” razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

13.2.1. A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento.

13.2.2. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

13.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

CAPÍTULO AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

14.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

14.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (vi) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (viii) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (ix) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (x) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xi) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) Intimar as Devedoras a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, das Devedoras ou dos Compradores, conforme o caso;
- (xiv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) Disponibilizar diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website* (www.oliveiratrust.com.br);
- (xvi) Fornecer à Securitizadora através de seu website, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3, pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;

- (xvii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xviii) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxi) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

14.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as

- obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
 - (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
 - (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
 - (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
 - (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
 - (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
 - (xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, observados os Fatores de Risco descritos no anexo deste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os

Contratos de Garantia e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável), bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos da Cláusula 2.5 acima. O Aval é uma garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir, garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em favor de terceiros, e ainda, o Aval pode ser afetado pela existência de dívidas dos Avalistas de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência, sendo que a análise realizada não contemplou todo ou em parte, o passivo dos Avalistas. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, (i) segundo convencionados pelas partes no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o valor corresponde a R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) e não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, dos Imóveis objeto da garantia; e (iv) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão, a Cessão Fiduciária deverá corresponder à Razão Mínima de Garantia de 70% (setenta por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, mensalmente, conforme previsto no Contrato de Cessão, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais

emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia para que seja eleito o novo agente fiduciário.

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

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

14.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

14.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

14.6. Remuneração. O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, até a total quitação dos CRI, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), 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; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela 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 no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário 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 a serem definidas neste Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais ou reabertura de série, eventualmente previstas ou a serem objeto de deliberação; e (iii) 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

14.6.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido pela Emissora e/ou Devedoras a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

14.6.2. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

14.6.3. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

14.6.4. As parcelas citadas na cláusula 14.6. acima e 14.6.11 abaixo, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

14.6.5. 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 acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

14.6.6. 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 aos garantidores 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 pela Securitizadora ou pelas garantidoras 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 são 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 judiciais ou extrajudiciais 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 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.

14.6.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou às Devedoras e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.6.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista neste Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.6.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados na forma acima prevista, conforme o caso.

CAPÍTULO ASSEMBLEIA

15.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário e/ou da Securitizadora;
- (ii) A concessão de *waivers*;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://cpsec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

15.3.2. Mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

15.3.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.3.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos

Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

15.3.5. A Assembleia Geral 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.

15.3.6. Observado o disposto na Cláusula 15.2. acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Contrato de Cessão.

15.3.7. 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 de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que 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.

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

15.3.9. Os dispostos nas Cláusulas 15.3.7 e 15.3.8 acima não incluem 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 Certificados de Recebíveis 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.

15.3.10. Voto. A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

15.3.11. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral 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 CVM 81.

15.3.12. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral 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 Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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

15.4. Instalação. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á em com qualquer número de CRI em Circulação presentes em primeira ou em segunda convocação. Exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de titulares de títulos de securitização que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação, e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

15.4.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

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

15.4.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

15.5. Exclusivamente para fins da aprovação de demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, é admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

15.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Fiadores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.10. Deliberações. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria simples dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; (v) *waivers*; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Contrato de Cessão e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

15.10.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os

titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco e os votos dado por Titulares de CRI que estejam em conflito de interesses ou inadimplentes com suas obrigações também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

15.14. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

15.14.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

15.15. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.15.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.15.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

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

15.17. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

15.18. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

15.18.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para 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, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através 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.

CAPÍTULO TÉRMINO

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas verificadas pela Securitizadora, esta se obriga a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias

Úteis contados da referida liquidação e do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário após o resgate integral dos CRI.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes no(s) Fundo(s) e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade das Devedoras. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los às Devedoras, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula “Quitação”.

CAPÍTULO FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

CAPÍTULO TRIBUTAÇÃO

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CAPÍTULO PUBLICIDADE

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.cpsec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

- (i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os

endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e

(ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

19.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

19.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

CAPÍTULO REGISTRO

20.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, bem como registrado na B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

20.2. Registro da CCI. As CCI serão registradas na B3.

CAPÍTULO COMUNICAÇÕES

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano
CEP 01.451-000 - São Paulo, SP
At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br;

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)

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

21.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de sua mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada nos termos acima.

CAPÍTULO DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;

- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (vi) Se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

22.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 14.430, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

22.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, as Devedoras e os Fiadores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando

expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da ‘Declaração de Direitos de Liberdade Econômica’, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

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

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

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

CAPÍTULO LEGISLAÇÃO E FORO

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

23.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade

certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 20 de maio de 2025.

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]*

PÁGINA DE ASSINATURAS

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

NOME: RODRIGO GERALDI ARRUY
CARGO: DIRETOR
CPF N.º: 250.333.968-97
E-MAIL: rarruy@nmcapital.com.br

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

NOME: BIANCA GALDINO BATISTELA
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 090.766.477-63
E-MAIL: AF.ASSINATURAS@OLIVEIRATRUST.COM.BR

NOME: NILSON RAPOSO LEITE
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 011.155.984-73
E-MAIL: AF.ASSINATURAS@OLIVEIRATRUST.COM.BR

TESTEMUNHAS

NOME: WENDELL LUIZ TEIXEIRA ALMEIDA
CPF N.º: 173.660.837.12
E-MAIL: WENDELL.ALMEIDA@OLIVEIRATRUST.COM.BR

NOME: MARA CRISTINA LIMA
CPF N.º: 148.236.208-28
E-MAIL: MLIMA@CPSEC.COM.BR

ANEXO
CRONOGRAMAS DE PAGAMENTOS

	Data de Aniversário	Data de Pagamento CRI	Incorpora Juros?	% Tai_Serie1	% Tai_Serie2
Emissão	20/05/2025				
1	20/06/2025	23/06/2025	Não	0,0000%	0,0000%
2	20/07/2025	22/07/2025	Não	0,0000%	0,0000%
3	20/08/2025	21/08/2025	Não	0,0000%	0,0000%
4	20/09/2025	23/09/2025	Não	0,0000%	0,0000%
5	20/10/2025	21/10/2025	Não	0,0000%	0,0000%
6	20/11/2025	24/11/2025	Não	0,0000%	0,0000%
7	20/12/2025	23/12/2025	Não	0,0000%	0,0000%
8	20/01/2026	21/01/2026	Não	0,0000%	0,0000%
9	20/02/2026	23/02/2026	Não	0,0000%	0,0000%
10	20/03/2026	23/03/2026	Não	0,0000%	0,0000%
11	20/04/2026	22/04/2026	Não	0,0000%	0,0000%
12	20/05/2026	21/05/2026	Não	0,0000%	0,0000%
13	20/06/2026	23/06/2026	Não	0,0000%	0,0000%
14	20/07/2026	21/07/2026	Não	0,0000%	0,0000%
15	20/08/2026	21/08/2026	Não	0,0000%	0,0000%
16	20/09/2026	22/09/2026	Não	0,0000%	0,0000%
17	20/10/2026	21/10/2026	Não	0,0000%	0,0000%
18	20/11/2026	24/11/2026	Não	0,0000%	0,0000%
19	20/12/2026	22/12/2026	Não	0,0000%	0,0000%
20	20/01/2027	21/01/2027	Não	0,0000%	0,0000%
21	20/02/2027	23/02/2027	Não	0,0000%	0,0000%
22	20/03/2027	23/03/2027	Não	0,0000%	0,0000%
23	20/04/2027	22/04/2027	Não	0,0000%	0,0000%
24	20/05/2027	21/05/2027	Não	0,0000%	0,0000%
25	20/06/2027	22/06/2027	Não	0,0000%	0,0000%
26	20/07/2027	21/07/2027	Não	0,0000%	0,0000%
27	20/08/2027	23/08/2027	Não	0,0000%	0,0000%
28	20/09/2027	21/09/2027	Não	0,0000%	0,0000%
29	20/10/2027	21/10/2027	Não	0,0000%	0,0000%
30	20/11/2027	23/11/2027	Não	0,0000%	0,0000%
31	20/12/2027	21/12/2027	Não	0,0000%	0,0000%
32	20/01/2028	21/01/2028	Não	0,0000%	0,0000%

33	20/02/2028	22/02/2028	Não	0,0000%	0,0000%
34	20/03/2028	21/03/2028	Não	0,0000%	0,0000%
35	20/04/2028	24/04/2028	Não	0,0000%	0,0000%
36	20/05/2028	23/05/2028	Não	100,0000%	100,0000%

ANEXO
DESPESAS DA OPERAÇÃO

Emissão	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Total
Securizadora (emissão e distribuição)	CPSec	Fixo	80.000,00	12,15%	91.064,31
Assessoria Juridica	MayerBrown	Fixo	130.000,00	6,15%	138.518,91
Custo por Integralização		0,0290%	13.050,00	0,00%	13.050,00
Liquidação Financeira (inicial)	B3	0,0013%	576,90	0,00%	576,90
Registro do CCI		0,0010%	623,77	0,00%	623,77
Taxas e Emolumentos_Registro Oferta	CVM	0,0300%	13.500,00	0,00%	13.500,00
Agente Fiduciário Implantação	OT	Fixo	6.000,00	12,15%	6.829,82
Remuneração Agente Fiduciário 1ªAnual	OT	Fixo	17.000,00	12,15%	19.351,17
Implementação e registro CCI	OXY	Por CCI	12.075,00	9,65%	13.364,69
Custódia da CCI - 1º anual	OXY	Fixo	4.000,00	9,65%	4.427,23
Reembolso Custo B3 CCI	OXY	Fixo	623,77	0,00%	623,77
Auditoria Carteira	NEO	Fixo	8.280,00	0,00%	8.280,00
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Despesas Iniciais (flat)					315.902,10

Manutenção	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Total	Periodicidade
Administração CRI	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52	Mensal
Manutenção B3	CETIP	Variável	350,00	0,00%	350,00	Mensal
Custódia CCI B3		Variável	650,00	0,00%	650,00	Mensal
Banco Escriturador	Itau	Fixo	1.500,00	0,00%	1.500,00	Mensal
Contabilidade e Auditoria Mensal	Projeto/UHY	Fixo	650,00	0,00%	650,00	Mensal
Relatorio de Auditoria Anual	UHY	Fixo	4.000,00	0,00%	4.000,00	Anual
Agente Fiduciário	OT	fixo	17.000,00	12,15%	19.351,17	Anual
Custódia CCI	OXY	fixo	4.000,00	9,65%	4.427,23	Anual
Monitoramento Carteira	NEO	Fixo	7,00	0,00%	1.800,00	Mensal
Diversos (Motoboy, serviço bancário, etc)		Variável	500,00	0,00%	500,00	Mensal
Despesas recorrentes						

ANEXO
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

[Anexo com início na próxima página]

Data de Emissão	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025
Data de Vencimento	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028
Prazo em dias	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096
Local	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
Nº CCI	Jau01	Jau02	Jau03	Jau04	Jau05	Jau06	Jau07	Jau08	Jau09	Jau10	Jau10
Série CCI	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única
Fracionamento da CCI	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
Percentual do Crédito	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Emissor	Razão Social	Peonia Desenvolvimento Imobiliario S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliario S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliario S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliario S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliario S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliario S/A				
	CPF/CNPJ	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho				
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar
	Bairro	Vi.Olimpia	Vi.Olimpia	Vi.Olimpia	Vi.Olimpia	Vi.Olimpia	Vi.Olimpia	Vi.Olimpia	Vi.Olimpia	Vi.Olimpia	Vi.Olimpia
	CEP	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004
	Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo				
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A				
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,				
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004				
	Bairro	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
	Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre				
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	JOSE FAUSTINO MACEDO DE SOUZA FERREIRA	MARCELO AUGUSTO DOS SANTOS	MIGUEL LEMES POYATOS	DIRLEI ALMEIDA OLIVEIRA	CONCRETIZA REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA	GABRIEL ROBERTO POZZOBON	GUILHERME APARECIDO DA ROCHA	RODRIGO MARANHÃO MARQUES	EVERTON MIGUEL DA SILVA	ANTONIO ALVES FRASAO NETTO
	CPF/CNPJ	050.215.524-81	764.456.587-68	298.825.868-64	094.260.506-39	27.389.851/0001-24	027.855.121-11	229.978.168-40	020.589.475-50	259.080.868-27	017.813.983-13
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Desembargador João Paes	Avenida Antônio Gil Veloso	Rua Tobiasaras	Rua Petrópolis	Rua Geraldo Lúcio Vasconcelos	Rua Corsino do Amarante	Rua Luiz de Roque	Rua do Mangalô	Rua João Argentone	Rua Desembargador Pedro Conde
	Numero	87	2466	74	155	785	1009	136	323	181	435
	Complemento	apto 401	n/a	n/a	n/a	Apt 801 Bloco 1	n/a	n/a	apto 801	LT 31 QD 03	n/a
	Bairro	Boa Viagem	Itapuã	Vila Esperança	Veneza	Buritis	Duque de Caxias	Jardim Conde Pinhal I	Patamares	Loteamento Residencial Fazenda São José	Noivos
	CEP	51021-360	29101-735	03649-030	35164-258	30575-859	78043-390	17203-090	41680-048	13278-138	64046-160
	Município	RECIFE	Vila Velha	SÃO PAULO	Ipatinga	BELO HORIZONTE	CUIABÁ	JAU	SALVADOR	VALINHOS	TERESINA
UF	PE	ES	SP	MG	MG	MT	SP	BA	SP	PI	
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau				
	Numero	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	Complemento	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	Bairro	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista				
	CEP	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000
	Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo				
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis
Nº matrícula Imóvel	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046
Unidade	U-0201	U-0202	U-0203	U-0204	U-0205	U-0206	U-0207	U-0208	U-0301	U-0304	U-0304
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há
Data da Constituição do Crédito	07/10/2023	04/10/2023	16/10/2023	10/10/2023	05/10/2023	09/10/2023	05/10/2023	14/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	05/10/2023
Valor do Crédito (Valor Emissão)	346.377,63	236.542,55	226.101,52	240.297,40	226.277,72	232.234,35	217.887,12	233.746,18	330.048,43	229.684,00	229.684,00
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorpora	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Periodicidade	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal
	Dt 1º Parc	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Periodicidade	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento				
	Dt 1º Parc										
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há

Data de Emissão	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025
Data de Vencimento	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028
Prazo em dias	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096
Local	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
Nº CCI	Jau11	Jau12	Jau14	Jau15	Jau16	Jau17	Jau18	Jau19	Jau20	Jau20	Jau20
Série CCI	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única
Fracionamento da CCI	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
Percentual do Crédito	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Emissor	Razão Social	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A									
	CPF/CNPJ	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho									
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºandar									
	Bairro	VI.Olimpia									
	CEP	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A									
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,									
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004									
	Bairro	Higienopolis									
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	ILOIVA FRUHAUF BARCELOS	JAIME ANDOLFATO DE AZEVEDO	ANA ALVES BEZERRA	ITALO NEIVA DO REGO MONTEIRO	ROSILENE NUNES LUSTOSA	MARINA RESENDE REIS MACHADO DE AGUIAR	VÂNIA DELFINA BORBA GONÇALVES	RAUL DUARTE JACOB	RICARDO RODRIGUES PELLIN JUNIOR	SORAIA DE FATIMA SANTANA RESENDE
	CPF/CNPJ	196.672.802-68	352.514.158-00	085.022.088-29	823.135.393-34	750.377.853-91	014.495.986-09	313.913.895-49	412.820.658-07	368.346.248-56	067.843.676-26
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rodovia br-364	Rua Viaza	Avenida Miro Vettorazzo	Rua Alberico Leal	AV. RIO POTY	Rua Bernardino de Lima	Av Oceanica	Antônio de Macedo Soares	Rua Cônego Manuel Vaz	Rua Ministro Orozimbo Nonato
	Numero	S/N	400	296	4225	1232	230	1454	878	288	525
	Complemento	QD 6 LT 9	apt 1116	casa 12	n/a	FATIMA	apto 601	ap 1014	AP 232 BLOCO A	apt 232	APT703
	Bairro	Portal da amazônia	JARDIM AEROPORTO	Demarchi	Ininga	Fátima	Gutierrez	Ondina	Campo Belo	Santana	Vila da Serra
	CEP	69920-970	04633-050	09620-135	64048-525	64049-410	30441-008	40170-010	04607-000	02019-050	34006-053
Município	RIO BRANCO	SÃO PAULO	SÃO BERNARDO DO CAMPO	TERESINA	TERESINA	BELO HORIZONTE	SALVADOR	SÃO PAULO	SÃO PAULO	NOVA LIMA	
UF	AC	SP	SP	PI	PI	MG	BA	SP	SP	MG	
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Alameda Jau									
	Numero	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	Complemento	n/a									
	Bairro	Jd Paulista									
	CEP	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000
	Município	São Paulo									
	UF	SP									
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis
Nº matrícula Imóvel	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046
Unidade	U-0308	U-0401	U-0406	U-0407	U-0408	U-0603	U-0605	U-0606	U-0607	U-0608	U-0608
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há
Data da Constituição do Crédito	06/10/2023	09/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	11/10/2023	06/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	05/10/2023
Valor do Crédito (Valor Emissão)	249.989,15	333.451,10	236.661,09	246.710,43	255.248,23	304.302,84	356.452,79	405.912,85	287.931,36	312.579,89	312.579,89
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorpora	Sim									
	Periodicidade	Mensal									
	Dt 1º Parc	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Periodicidade	No Vencimento									
	Dt 1º Parc										
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há

Data de Emissão	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	
Data de Vencimento	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	
Prazo em dias	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	
Local	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	
Nº CCI	Jau21	Jau22	Jau23	Jau24	Jau25	Jau26	Jau27	Jau28	Jau29	Jau30	Jau30	
Série CCI	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	
Fracionamento da CCI	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	
Percentual do Crédito	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Emissor	Razão Social	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A										
	CPF/CNPJ	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho									
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºandar	18ºandar									
	Bairro	VI.Olimpia	VI.Olimpia									
	CEP	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiant e	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A										
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,									
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004									
	Bairro	Higienopolis	Higienopolis									
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	LUCIA MARIA TEIXEIRA FERREIRA	EDUARDO FERNANDO CORDEIRO	RODRIGO BARBOSA DE CASTRO	JAIME ANDOLFATO DE AZEVEDO	GUILHERME CEPFAS ARCHER	ACACIO DA SILVA SANTOS MONTINO	THIAGO CRUZ CAVALCANTI	FELIPE ALVARENGA GUIMARÃES	SOLDI LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA	OTÁVIO OKANO JUNIOR	
	CPF/CNPJ	847.783.937-91	156.986.218-45	960.033.676-87	352.514.158-00	637.355.043-53	038.490.294-41	271.815.308-36	044.834.666-40	18.663.439/0001-60	310.393.338-00	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Professor Manuel Ferreira	Rua Tutóia	Rua Geraldo Lúcio Vasconcelos	Rua Viava	Rua Mendes Frota	Rua E (rua amarilis)	Passeio de Ilheus numero	Alameda do Ingá	Comendador Xisto Araripe Paraíso	Rua Doutor Mário de Assis Moura	
	Numero	115	106	786	400	20	82	258	698		280	
	Complemento	Apto 801	AP 171	apto 901	apt 1116	n/a	cond Pindorama	n/a	apto 1001	n/a	ap 84	
	Bairro	Gávea	Vila Mariana	Buritis	JARDIM AEROPORTO	Olho D'Água	São Judas Tadeu	Riviera	Vale do Sereno	Jardim Primavera	Nova Aliança	
	CEP	22451-030	04007-000	30575-899	04633-050	65065-100	45204-191	11261-342	34006-042	13295-000	14026-578	
Município	RIO DE JANEIRO	SÃO PAULO	BELO HORIZONTE	SÃO PAULO	SÃO LUIS	Jequié	BERTIOGA	NOVA LIMA	Itupeva	RIBERA0 PRETO		
UF	RJ	SP	MG	SP	MA	BA	SP	MG	SP	SP		
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Alameda Jau										
	Numero	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	Complemento	n/a										
	Bairro	Jd Paulista										
	CEP	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	
	Município	São Paulo										
	UF	SP										
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	
Nº matrícula Imóvel	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	
Unidade	U-0705	U-0706	U-0708	U-0805	U-0806	U-0808	U-0903	U-0905	U-0906	U-0907	U-0907	
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	
Data da Constituição do Crédito	05/10/2023	11/10/2023	05/10/2023	09/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	10/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	11/10/2023	
Valor do Crédito (Valor Emissão)	377.439,81	410.185,72	315.870,29	406.043,87	414.458,47	336.291,18	313.912,41	418.731,22	263.882,95	313.912,41	313.912,41	
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorpora	Sim										
	Periodicidade	Mensal										
	Dt 1º Parc	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Periodicidade	No Vencimento										
	Dt 1º Parc											
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	

Data de Emissão	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	
Data de Vencimento	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	
Prazo em dias	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	
Local	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	
Nº CCI	Jau31	Jau32	Jau33	Jau34	Jau35	Jau36	Jau37	Jau38	Jau39	Jau40	Jau40	
Série CCI	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	
Fracionamento da CCI	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	
Percentual do Crédito	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Emissor	Razão Social	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A					
	CPF/CNPJ	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho				
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar
	Bairro	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia
	CEP	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A					
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,				
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004				
	Bairro	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	HELENO LOUZADA FELIX	OTAVIO HENRIQUE DE OLIVEIRA	N G IMOBILIÁRIA LTDA	AJ PATRIMONIAL LTDA	PAULOS ADMINISTRACAO DE BENS IMOVEIS LTDA	LETÍCIA HULLE ROCHA	THIAGO CARNEIRO DA CUNHA MODESTO	CHRISTIANE GOMES LOURENCO PEREIRA	ANA PAULA PEREIRA MENDONÇA	VITOR HUGO ZIMMER SERGIO	
	CPF/CNPJ	681.022.407-68	073.841.054-39	52.134.077/0001-58	53.570.178/0001-34	33.441.914/0001-47	031.998.367-63	008.037.834-00	098.030.728-70	075.622.516-73	810.455.225-20	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Guaicul	Avenida Conselheiro Aguiar	Rua Antonino Lages	Avenida Paulo VI	Rua Ministro Ferreira Alves	Rua Gelu Vervoet dos Santos	Rua Edgar de Albuquerque Lins	Rua Carlos Gomes	Rua Califórnia	Rua Ana C B Dias	Rua Ana C B Dias
	Numero	596	4010	658	VI	1031	280	320	48	390	23	
	Complemento	ap 615 AX 01	n/a	n/a	n/a	Ap83A	Bloco A apt 1601	n/a	n/a	apto 401	CS g 15	
	Bairro	Luxemburgo	PINA	Centro (Codó)	Pituba	Pompeia	Jardim Camburi	Altiplano Cabo Branco	campo Grande	Sion	BURAQUINHO	
	CEP	30380-342	51021-020	65400-000	41810-001	05009-060	23090-100	58046-485	11075-670	30315-500	42709-500	
Município	BELO HORIZONTE	RECIFE	Codó	SALVADOR	SÃO PAULO	Vitória	JOÃO PESSOA	SANTOS	BELO HORIZONTE	Lauro de Freitas		
UF	MG	PE	MA	BA	SP	ES	PB	SP	MG	BA		
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau					
	Numero	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	Complemento	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Bairro	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista					
	CEP	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	
	Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo					
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP		
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	
Nº matrícula Imóvel	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	
Unidade	U-0908	U-1001	U-1006	U-1105	U-1108	U-1201	U-1205	U-1208	U-1301	U-1301	U-1301	
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	
Data da Constituição do Crédito	10/10/2023	25/10/2023	14/10/2023	05/10/2023	07/10/2023	14/10/2023	23/09/2023	05/10/2023	10/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	
Valor do Crédito (Valor Emissão)	322.450,88	315.842,25	423.003,97	386.329,03	427.276,72	329.031,58	494.860,42	479.413,20	332.321,83	352.392,93	352.392,93	
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorpora	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
	Periodicidade	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	
	Dt 1º Parc	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Periodicidade	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento					
	Dt 1º Parc											
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	

Data de Emissão	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	
Data de Vencimento	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	
Prazo em dias	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	
Local	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	
Nº CCI	Jau41	Jau42	Jau43	Jau44	Jau45	Jau46	Jau47	Jau48	Jau49	Jau50	Jau50	
Série CCI	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	
Fracionamento da CCI	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	
Percentual do Crédito	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Emissor	Razão Social	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	
	CPF/CNPJ	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar
	Bairro	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia
	CEP	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004
	Bairro	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	RAFAEL ANTONIO FREIRE DE MENDONÇA	MATHEUS BRUNO SABOIA MORAES	VICTOR EDOARDO GARCIA RIBEIRO VALERIANO	FERNANDA LETTIERI VIGIDO	JOSE ALVERNE BRAGA CARVALHO	STOLZE SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA	BRUNA LUISA CAPELLINI VILELA	EDUARDO FERNANDO CORDEIRO	MICHELE PAIXÃO DE JESUS	DEBORA BORGES SAMPAIO	
	CPF/CNPJ	049.751.366-86	025.217.693-63	469.926.748-38	316.993.528-36	235.986.893-49	29.891.949/0001-00	057.859.776-48	156.986.218-45	044.950.465-43	065.192.396-40	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Professor Carlos Pereira da Silva	Avenida dos Holandeses	Rua Itacema	Rua Almirante Calheiros	Rua Joaquim Américo Teixeira	Avenida Ipiáú	Rua Vereda da Serra	Rua Tutúia	R Adelaide F Costa	Avenida Braúna	
	Numero	186	11	221	396	197	2	110	106	506	294	
	Complemento	n/a	apto 31	Apto 94	AP 141	n/a	n/a	n/a	AP 171	Ap 202	CASA 171	
	Bairro	Belvedere	Ponta DAreia	Itaim Bibi	Tatuapé	Boa Vista	Vila Rodoviária	Vila da Serra	Vila Mariana	Costa Azul	C. de Laranj.	
	CEP	30320-330	65077-357	04530-050	03066-070	62508-330	45207-403	34006-077	04007-000	41760-040	29167-124	
Município	BELO HORIZONTE	SÃO LUIS	SÃO PAULO	SÃO PAULO	Itapipoca	Jequié	NOVA LIMA	SÃO PAULO	SALVADOR	Serra		
UF	MG	MA	SP	SP	CE	BA	MG	SP	BA	ES		
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	
	Numero	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	Complemento	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Bairro	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	
	CEP	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	
	Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP		
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	
Nº matrícula Imóvel	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	
Unidade	U-1302	U-1303	U-1306	U-1307	U-1308	U-1402	U-1403	U-1406	U-1407	U-1408	U-1408	
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	
Data da Constituição do Crédito	06/10/2023	06/10/2023	10/10/2023	05/10/2023	04/10/2023	14/10/2023	13/10/2023	09/10/2023	05/10/2023	10/10/2023	10/10/2023	
Valor do Crédito (Valor Emissão)	343.061,65	315.674,38	458.169,88	348.786,86	352.392,93	182.843,40	344.743,31	439.047,19	317.221,79	354.120,22	354.120,22	
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorpora	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
	Periodicidade	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	
	Dt 1º Parc	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Periodicidade	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	
	Dt 1º Parc											
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	

Data de Emissão	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	
Data de Vencimento	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	
Prazo em dias	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	
Local	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	
Nº CCI	Jau51	Jau52	Jau53	Jau54	Jau55	Jau56	Jau57	Jau58	Jau59	Jau60	Jau60	
Série CCI	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	
Fracionamento da CCI	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	
Percentual do Crédito	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Emissor	Razão Social	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A				
	CPF/CNPJ	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho			
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar
	Bairro	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia
	CEP	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A				
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,			
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004
	Bairro	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	COLOMBO PARTICIPAÇÕES LTDA	VIVIANA MABEL PELIZZA	PAULA ALEXSANDRA CONSALTER ALMEIDA	NEO CAPITAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA	TIAGO SOUZA CAMPOS E MARTINS	FLÁVIO COELHO ARANTES MAROTTA	FELIPE CESAR SEABRA MOTA	PAULO HENRIQUE CARVALHO PINTO	RAFAEL CAVALCANTE CAMPOS	MARCO ANTÔNIO ANDRADE MALAQUIAS	
	CPF/CNPJ	10.876.463/0001-75	233.952.508-06	813.506.861-15	52.299.177/0001-34	709.366.331-15	044.722.706-84	056.182.866-02	016.183.285-73	824.088.073-87	479.407.195-72	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Conde Diniz	Rua Guarujá	Rua Lilia Oshiro	Rua João Fonseca Mercer	RUA RUI DIAS MELGAREJO	Erasmoo Figueiredo Silva	Rua Eli Seabra Filho	Rua Helena	Rua Antonele Bezerra	Avenida Luis Viana	
	Numero	300	233	31	578	201	251	405	151	280	6312	
	Complemento	n/a	L.30 Q8	APTO 1203	CASA 01 COND OLARIAS	QUADRA 12 LOTE 18	AP403	APTO 101	APTO 1123	apto 1101	ap. 2003 Cond. Manhattan Ed. Soho B	
	Bairro	Condominio da Lagoa	MARAMBAIA	Centro	Atuba	Pq Res Damha IV	Jaraguá	Buritis	Vila Olimpia	Meireles	Paralela	
	CEP	33240-370	13287-154	79031-005	82630-060	79049-266	31260-030	30575-740	04552-050	60160-070	41730-101	
Município	Lagoa Santa	VINHEDO	CAMPO GRANDE	CURITIBA	CAMPO GRANDE	BELO HORIZONTE	BELO HORIZONTE	SÃO PAULO	FORTALEZA	SALVADOR		
UF	MG	SP	MS	PR	MS	MG	MG	SP	CE	BA		
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	
	Numero	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	Complemento	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Bairro	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	
	CEP	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo		
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP		
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	
Nº matrícula Imóvel	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	
Unidade	U-1502	U-1503	U-1505	U-1507	U-1508	U-1602	U-1603	U-1604	U-1606	U-1607	U-1607	
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	
Data da Constituição do Crédito	05/10/2023	05/10/2023	11/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	06/10/2023	06/10/2023	11/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	
Valor do Crédito (Valor Emissor)	361.987,28	376.118,39	440.095,04	376.118,39	373.535,16	348.106,60	348.106,60	375.292,00	434.791,39	347.800,28	347.800,28	
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorpora	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
	Periodicidade	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	
	Dt 1º Parc	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Periodicidade	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	
	Dt 1º Parc											
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	

Data de Emissão	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025
Data de Vencimento	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028
Prazo em dias	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096
Local	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
Nº CCI	Jau61	Jau62	Jau63	Jau64	Jau65	Jau66	Jau67	Jau68	Jau68
Série CCI	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única
Fracionamento da CCI	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
Percentual do Crédito	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Emissor	Razão Social	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A	Peonia Desenvolvimento Imobiliário S/A
	CPF/CNPJ	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30	32.503.035/0001-30
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar	18ºandar
	Bairro	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia	VI.Olimpia
	CEP	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004	04547-004
	Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiant e	Razão Social	OXY Companhia Hipotecária S/A	OXY Companhia Hipotecária S/A	OXY Companhia Hipotecária S/A	OXY Companhia Hipotecária S/A	OXY Companhia Hipotecária S/A	OXY Companhia Hipotecária S/A	OXY Companhia Hipotecária S/A	OXY Companhia Hipotecária S/A
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004
	Bairro	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
	Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	WU COM BEM	TAVARES LOCACAO E NEGOCIOS IMOBILIARIOS	JEFFERSON CARLOS CARUS GUEDES	FLÁVIO COSTA DE AZEVEDO	RONALDO SOARES FARIAS	JOSE RICARDO LUZ AMORETTI	DEBORA NOEMI HERNANDEZ	NM INC PARTICIPAÇÕES LTDA
	CPF/CNPJ	254.603.745-53	49.878.957/0001-24	333.196.770-04	033.247.856-42	145.856.265-49	925.961.850-91	235.640.236-10	44.212.537/0001-90
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Avenida Santa Luzia	Alameda dos Jurupis	QD SQS	Rua Vereda dos Jatobás	Rua Zildo Pedro Guimarães	Rua da Fonte do Boi	Rua Guanujá	Av. Brig. Faria Lima
	Numero	284	1300	208	350	168	216	233	3144
	Complemento	gaudi ap 2001	n/a	Bloco B Apto 204	n/a	Ap. 1201	Ap. 202 D	L.30 Q.8	Cj 122
	Bairro	Horto Florestal	Indianópolis	ASA SUL	Vereda da Lagoa	Zitollândia	Rio Vermelho	MARAMBAIA	Jd. Paulistano
	CEP	40295-050	04088-004	70254-020	33239-653	45600-675	41940-360	13287-154	01451-000
	Município	SALVADOR	SÃO PAULO	BRASILIA	Lagoa Santa	Itabuna	SALVADOR	VINHEDO	SÃO PAULO
UF	BA	SP	DF	MG	BA	BA	SP	SP	
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau	Alameda Jau
	Numero	20	20	20	20	20	20	20	20
	Complemento	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	Bairro	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista	Jd Paulista
	CEP	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000	01420-000
	Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
	UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis
Nº matrícula Imóvel	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	200.046	
Unidade	U-1608	U-1703	U-1706	U-1708	U-1802	U-1803	U-1808	U-1405	
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	
Data da Constituição do Crédito	05/10/2023	31/10/2023	17/10/2023	05/10/2023	05/10/2023	04/10/2023	06/10/2023	17/04/2025	
Valor do Crédito (Valor Emissão)	385.499,95	349.788,27	444.367,79	198.381,87	375.236,01	375.236,01	390.161,92	692.767,08	
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorpora	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
	Periodicidade	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	
	Dt 1º Parc	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Periodicidade	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	
	Dt 1º Parc								
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	

Data de Emissão		20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025
Data de Vencimento		20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028
Prazo em dias		1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096
Local		São Paulo/SP									
Nº CCI		Uru01	Uru02	Uru03	Uru04	Uru05	Uru06	Uru07	Uru08	Uru09	Uru10
Série CCI		Única									
Fracionamento da CCI		Não									
Percentual do Crédito		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Emissor	Razão Social	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda									
	CPF/CNPJ	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho									
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºAndar_Sl 55									
	Bairro	Jd Paulistano									
	CEP	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A									
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plínio Brasil Milano,									
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004									
	Bairro	Higienopolis									
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	CHEN YAO HUEI	LUZIA CALEZANE	FLAVIO RIBEIRO DE OLIVEIRA BARROS	AZIONE CONSULTORIA LTDA	BRUNO MENDONÇA PIMENTA FERREIRA	I23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	MARILIA DE CANTUARIA LIMA NOGUEIRA	FRANCISCO JOSÉ CALEZANE	TRANSCARGA TRANSPORTES LTDA	MARCIA ISHIZUKA BARROS
	CPF/CNPJ	071.934.648-76	002.819.267-27	138.306.838-04	04.108.024/0001-10	081.120.496-02	34.568.834/0001-10	700.683.565-87	742.733.967-34	27.552.702/0001-34	973.881.731-53
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Alameda Luchini Vial	Rua Major Clarindo Fundão	Rua Antonio Roberto Vendramini	Rua Itagi	Rua das Acácias	Avenida Senador Salgado Filho	Rua Frederico Simões	Avenida Dante Michelini	Rua Fortunato Afonso Tassarolo	Avenida Vereador Juliano da Costa Marques
	Numero	97	70	163	599	486	1773	370	1987	Tassarolo	877
	Complemento	n/a	Apto 701	n/a	lote Jd Belo Horizonte lote 25 edif Me	n/a	LOJA 16	APT 2210 ED MANDARIM	Apto 701	n/a	Ap. 1203
	Bairro	Parque Campolim	Praia do Canto	Qt do Golfe Jd	PITANGUEIRAS	Vale do Sereno	Lagoa Nova	C. das Árvores	Mata da Praia	Cavalinho	Jardim Aclimação
	CEP	18047-610	29055-655	15093-362	42701-370	34006-003	59076-000	41820-774	29060-235	29680-000	78050-253
Município	SOROCABA	Vitória	SAO JOSE DO RIO PRETO	Lauro de Freitas	NOVA LIMA	NATAL	SALVADOR	Vitória	João Neiva	CUIABÁ	
UF	SP	ES	SP	BA	MG	SP	BA	ES	ES	MT	
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Urussui									
	Numero	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142
	Complemento	n/a									
	Bairro	Itaim Bibi									
	CEP	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis
Nº matrícula Imóvel	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045
Unidade	L-0002	U-0101	U-0102	U-0103	U-0104	U-0105	U-0106	U-0201	U-0202	U-0203	U-0203
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há
Data da Constituição do Crédito	10/06/2024	14/05/2024	10/05/2024	13/05/2024	16/05/2024	14/05/2024	10/05/2024	14/05/2024	17/05/2024	10/05/2024	10/05/2024
Valor do Crédito (Valor Emissão)	821.616,60	238.133,83	415.726,17	415.726,17	407.237,31	413.091,76	492.742,90	238.133,83	229.273,66	407.237,31	407.237,31
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorpora	Sim									
	Periodicidade	Mensal									
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Dt 1º Parc	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025
	Periodicidade	No Vencimento									
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há

Data de Emissão		20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	
Data de Vencimento		20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	
Prazo em dias		1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	
Local		São Paulo/SP										
Nº CCI		Uru11	Uru12	Uru13	Uru14	Uru15	Uru16	Uru17	Uru18	Uru19	Uru20	
Série CCI		Única										
Fracionamento da CCI		Não										
Percentual do Crédito		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Emissor	Razão Social	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda										
	CPF/CNPJ	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho										
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	
	Complemento	18ºAndar_Sl 55										
	Bairro	Jd Paulistano	Jd Paulistano									
	CEP	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A										
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,										
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004										
	Bairro	Higienopolis										
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre		
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS		
Devedor	Nome Cliente	EDUARDO MENESES DE CARVALHO	RAFAEL MUNDIM PENA	KAIRÓS PATRIMONIAL LTDA	CESAR CINTRA JATAHY FONSECA FILHO	MAURICIO GONÇALVES DO SACRAMENTO	SERGIO AUGUSTO STORCH	ANDRÉ RODRIGUES FREIRE	ANDRE AFONSO VORRATH	MARCIA COSTA BANDEIRA GOMES	COLOMBO PARTICIPAÇÕES LTDA	
	CPF/CNPJ	036.438.663-05	083.746.336-03	49.246.102/0001-80	028.109.325-30	923.469.105-97	574.910.627-68	104.810.886-44	187.244.478-46	492.345.285-49	10.876.463/0001-75	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Salomé Nunes	Rua Abel Araújo	PC DA MATRIZ	Rua Humberto de Campos	Rua Salgueiro	Rua Constante Sodré	Rua Ministro Orozimbo Nonato	Rua Itapaiuna 1800	Rua 01	Rua Conde Diniz	
	Numero	3099	640	352	263	379	1190	395	1800	288	300	
	Complemento	n/a	CS	n/a	apto 1102	Ap 1201	apto 902 ed cristal	n/a	APT 223	Setor 3	n/a	
	Bairro	Sao Joao	São Bento	Centro	Graça	Patamares	Praia do Canto	Vila da Serra	Jardim Morumbi	PQ Boa Vista	Condominio da Lagoa	
	CEP	64045-395	30350-532	44010-430	40150-130	41680-111	29055-420	34006-053	05707-001	45604-821	33240-370	
Município	TERESINA	BELO HORIZONTE	São Domingos	SALVADOR	SALVADOR	Vitória	NOVA LIMA	SÃO PAULO	Itabuna	Lagoa Santa		
UF	PI	MG	BA	BA	BA	ES	MG	SP	BA	MG		
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Urussui										
	Numero	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	
	Complemento	n/a										
	Bairro	Itaim Bibi										
	CEP	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo		
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP		
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	
Nº matrícula Imóvel	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	
Unidade	U-0204	U-0205	U-0206	U-0207	U-0208	U-0210	U-0301	U-0302	U-0303	U-0305		
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há		
Data da Constituição do Crédito	09/05/2024	04/09/2024	03/09/2024	19/05/2024	14/05/2024	14/05/2024	15/05/2024	15/05/2024	10/05/2024	16/05/2024		
Valor do Crédito (Valor Emissão)	387.540,64	487.476,19	621.351,99	415.133,67	407.237,31	238.133,83	403.517,04	401.017,53	406.881,73	422.310,10		
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado		
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorpora	Sim										
	Periodicidade	Mensal										
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Dt 1º Parc	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025		
	Periodicidade	No Vencimento										
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI		
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há		

Data de Emissão		20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025
Data de Vencimento		20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028
Prazo em dias		1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096
Local		São Paulo/SP									
Nº CCI		Uru21	Uru22	Uru23	Uru24	Uru25	Uru26	Uru27	Uru28	Uru29	Uru30
Série CCI		Única									
Fracionamento da CCI		Não									
Percentual do Crédito		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Emissor	Razão Social	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda									
	CPF/CNPJ	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho									
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºAndar_Sl 55									
	Bairro	Jd Paulistano									
	CEP	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A									
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,									
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004									
	Bairro	Higienopolis									
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	ANDRÉ DE SA	TAKESHI KATO SEGUNDO	TAIANA NOBRE VELOSO OLIVEIRA	RAFAEL ANTONIO FREIRE DE MENDONÇA	FÁBIO HENRIQUE DE SOUZA	JOAO PAULO LIBORIO LIMA	MARIA LETICIA BALLESTEROS LOPEZ	JOSE ELIAS NOGUEIRA ALVES	BRUNA SAYAO PEREIRA DE ALMEIDA	PEDRO HENRIQUE WIECK GONCALVES
	CPF/CNPJ	111.762.086-75	868.694.426-49	020.205.965-04	049.751.366-86	095.105.206-32	030.126.745-60	524.460.506-20	120.187.048-85	298.805.908-05	384.264.288-19
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Henrique Cabral	Rua Pium-I	Alameda Salvador	Rua Professor Carlos Pereira da Silva	Rua Bela Cintra	Avenida Tancredo Neves	ALM LARANJEIRAS	ALM DOUTOR JOSE AUGUSTO SAMPAIO	Rua Bem-Te-Vi	Rua dos Ingleses
	Numero	380	1530	1057	186	450	2227	137	174	32	542
	Complemento	n/a	AP 301	SALA 2114	n/a	ap 123	Apt 905 Torre 2	n/a	COND CASA BLANCA	n/a	Apto 121
	Bairro	São Luiz	Cruzeiro	Caminho das Árvores	Belvedere	Consolação	Cm das Árvores	Centro	Residencial Casablanca	Parque Rizzo	M. dos Ingleses
	CEP	31270-760	30310-080	41820-790	30320-330	01415-000	41820-021	35460-000	19800-000	06704-715	01329-000
Município	BELO HORIZONTE	BELO HORIZONTE	SALVADOR	BELO HORIZONTE	SÃO PAULO	SALVADOR	Brumadinho	ASSIS	COTIA	SÃO PAULO	
UF	MG	MG	BA	MG	SP	BA	MG	SP	SP	SP	
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Urussui									
	Numero	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142
	Complemento	n/a									
	Bairro	Itaim Bibi									
	CEP	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050
	Município	São Paulo									
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis
Nº matrícula Imóvel	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045
Unidade	U-0308	U-0309	U-0401	U-0402	U-0403	U-0404	U-0405	U-0406	U-0407	U-0408	U-0408
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há
Data da Constituição do Crédito	19/05/2024	24/05/2024	09/05/2024	09/05/2024	11/05/2024	29/06/2024	10/05/2024	10/05/2024	10/05/2024	18/05/2024	18/05/2024
Valor do Crédito (Valor Emissão)	419.999,12	403.336,12	233.791,74	411.003,64	413.611,47	507.637,52	414.654,35	427.529,70	397.695,91	402.487,64	402.487,64
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorporação	Sim									
	Periodicidade	Mensal									
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Periodicidade	No Vencimento									
	Dt 1º Parc	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há

Data de Emissão		20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025
Data de Vencimento		20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028
Prazo em dias		1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096
Local		São Paulo/SP									
Nº CCI		Uru31	Uru32	Uru33	Uru34	Uru35	Uru36	Uru37	Uru38	Uru39	Uru40
Série CCI		Única									
Fracionamento da CCI		Não									
Percentual do Crédito		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Emissor	Razão Social	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda									
	CPF/CNPJ	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho									
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºAndar_Sl 55									
	Bairro	Jd Paulistano									
	CEP	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A									
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plínio Brasil Milano,									
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004									
	Bairro	Higienopolis									
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	BRUNO LOPES KERBER	DANIEL SARAIVA SANTOS FILHO	M3M PRODUÇÕES LOCAÇÕES LTDA	REBECA GUIMARAES FALCAO DA SILVA	FLAVIA CATARINA LIRA BRAGA SANTOS	FABIAN RODRIGO DE SOUZA	JOSE ELIAS NOGUEIRA ALVES	ERICO LUIS DANTAS DIOGENES SALDANHA	PEDRO DALTRÓ JATAHY FONSECA	LUCIA MARIA TEIXEIRA FERREIRA
	CPF/CNPJ	223.376.298-30	091.756.517-77	22.543.063/0001-27	024.362.795-51	039.224.108-04	256.859.468-30	120.187.048-85	640.338.053-20	023.724.325-32	847.783.937-91
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Laurent Marting	Rua Beijupirá	Avenida Governador João Durval Carneiro	Travessa Santa Sofia	Rua Ângelo Pessotti	Rua Capitão Antonio Demarchi Cruz	ALM DOUTOR JOSE AUGUSTO SAMPAIO	Rua Doutor José Lourenço	Rua Ceará	Rua Professor Manuel Ferreira
	Numero	529	130	3803	11	606	172	174	440	242	115
	Complemento	APTO 172 BLOCO 3	J CS09 CD COQUEIROS DE ITAPUA	Andar 14 Sala 1405	n/a	n/a	n/a	COND CASA BLANCA	ap 1500	APTO 501	Apto 801
	Bairro	Jd Esplanada	Itapuã	São João	Stiep	Assunção	Jardim Morumbi	Residencial Casablanca	Meireles	Pituba	Gávea
	CEP	12242-431	41635-390	44051-335	41770-750	09811-060	19815-510	19800-000	60115-280	41830-451	22451-030
Município	SÃO JOSE DOS CAMPOS	SALVADOR	Feira de Santana	SALVADOR	SÃO BERNARDO DO CAMPO	ASSIS	ASSIS	FORTALEZA	SALVADOR	RIO DE JANEIRO	
UF	SP	BA	BA	BA	SP	SP	SP	CE	BA	RJ	
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Urussui									
	Numero	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142
	Complemento	n/a									
	Bairro	Itaim Bibi									
	CEP	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050
	Município	São Paulo									
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis
Nº matrícula Imóvel	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045
Unidade	U-0409	U-0410	U-0502	U-0503	U-0504	U-0506	U-0507	U-0508	U-0509	U-0510	U-0511
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há
Data da Constituição do Crédito	10/04/2024	09/05/2024	18/05/2024	13/05/2024	15/05/2024	10/05/2024	20/05/2024	17/05/2024			
Valor do Crédito (Valor Emissão)	402.035,36	469.732,65	391.858,78	411.823,56	423.120,84	407.033,45	424.838,96	404.563,35	404.114,04	461.207,63	
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorporação	Sim									
	Periodicidade	Mensal									
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Dt 1º Parc	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025
	Periodicidade	No Vencimento									
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há

Data de Emissão	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	
Data de Vencimento	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	
Prazo em dias	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	
Local	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	
Nº CCI	Uru41	Uru42	Uru43	Uru44	Uru45	Uru46	Uru47	Uru48	Uru49	Uru50	Uru50	
Série CCI	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	
Fracionamento da CCI	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	
Percentual do Crédito	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Emissor	Razão Social	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda										
	CPF/CNPJ	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho									
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºAndar_Sl 55	18ºAndar_Sl 55									
	Bairro	Jd Paulistano	Jd Paulistano									
	CEP	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A										
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,									
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004									
	Bairro	Higienopolis	Higienopolis									
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	RICARDO JOSÉ DURANTE RAMIRES	BRUNA NEVES FLEIG	ADRIANA ALMEIDA GOMES MOURA	VTTO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	PEDRO HENRIQUE NEUBURGER FREIRE	THAIS RUPERES CASSIANO	MARIA LETICIA BALLESTEROS LOPEZ	ADRIANA PENIDO PAES MANSO	ARLLEY CAVALCANTE DE OLIVEIRA	ELOISIO DE MELO JUNIOR	
	CPF/CNPJ	822.362.329-34	016.143.340-56	030.748.325-84	23.546.235/0001-89	036.580.085-63	388.796.608-29	524.460.506-20	366.925.378-51	067.549.594-60	043.461.586-25	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua João Cachoeira	Alameda Campinas	Avenida Sete de Setembro	Avenida Leopoldino de Oliveira	Avenida Oceânica	Rua Tabajaras	ALM LARANJEIRAS	Rua Manuel da Nóbrega	Av Senador R Carneiro	PRAÇA ALEXANDRE LACERDA FILHO	
	Numero	1765	540	2306	5100	1454	741	137	753	777	180	
	Complemento	Apto 112	APTO 1210	401A	L41	Apto 212 bloco A	ap 124	n/a	126	Ap 901	CS	
	Bairro	Vila Nova Conceição	Jardim Paulista	Vitória	Mercês	Ondina	Vila Mendonça	Centro	Paraiso	Tambaú	Centro	
	CEP	04535-016	01404-000	40080-004	38060-000	40170-010	16015-060	35460-000	04001-084	58039-181	35610-000	
Município	SÃO PAULO	SÃO PAULO	SALVADOR	Uberaba	SALVADOR	ARAÇATUBA	Brumadinho	SÃO PAULO	JOÃO PESSOA	Dores do Indaíá		
UF	SP	SP	BA	MG	BA	SP	MG	SP	PB	MG		
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Urussui										
	Numero	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	
	Complemento	n/a										
	Bairro	Itaim Bibi										
	CEP	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	
	Município	São Paulo										
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP		
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	
Nº matrícula Imóvel	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	
Unidade	U-0601	U-0604	U-0605	U-0606	U-0607	U-0608	U-0610	U-0701	U-0702	U-0704	U-0704	
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	
Data da Constituição do Crédito	17/05/2024	10/05/2024	14/04/2024	10/05/2024	13/05/2024	14/05/2024	17/05/2024	09/05/2024	10/05/2024	09/05/2024	10/05/2024	
Valor do Crédito (Valor Emissão)	400.069,70	402.771,09	455.144,87	405.153,54	404.342,52	418.933,82	462.284,90	361.955,74	405.270,03	360.014,17	360.014,17	
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorporação	Sim										
	Periodicidade	Mensal										
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Dt 1º Parc	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	
	Periodicidade	No Vencimento										
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	

Data de Emissão		20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025
Data de Vencimento		20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028
Prazo em dias		1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096
Local		São Paulo/SP									
Nº CCI		Uru51	Uru52	Uru53	Uru54	Uru55	Uru56	Uru57	Uru58	Uru59	Uru60
Série CCI		Única									
Fracionamento da CCI		Não									
Percentual do Crédito		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Emissor	Razão Social	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda									
	CPF/CNPJ	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho									
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºAndar_Sl 55									
	Bairro	Jd Paulistano									
	CEP	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A									
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plínio Brasil Milano,									
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004									
	Bairro	Higienopolis									
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	FELIPE CAPOBIANCO DOS SANTOS	FABIAN RODRIGO DE SOUZA	OSVALDO JOSE DE SOUZA JUNIOR	RAISA MENDES SOUZA	ADALBERTO BEZERRA FILHO	HELENO LOUZADA FELIX	PAULO HENRIQUE CARVALHO PINTO	RITA DE CASSIA DE SOUZA CANÁRIO	CLAUDIO ROBERTO OLIVEIRA DE SOUZA	PATRIMONIAL PR ADM IMOBILIARIA EIRELI.
	CPF/CNPJ	004.007.626-17	256.859.468-30	167.370.835-87	089.304.706-61	212.019.355-04	681.022.407-68	016.183.285-73	267.856.175-53	040.379.659-84	33.412.788/0001-00
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Avenida Alpina	Rua Capitão Antonio Demarchi Cruz	Avenida Santa Luzia	Barão de Loreto	Rua Parati	Rua Guaicui	Rua Helena	Alameda Benevento	AV ATLÂNTICA	Rua Bernardo Guimarães
	Numero	32	172	610	270	135	596	151	456	4910	1738
	Complemento	B	n/a	APARTAMENTO 602 RAVELO	APTO 502	AP 802B	ap 615 AX 01	APARTAMENTO 1123	APATAMENTO 702	apto 401	2º andar
	Bairro	Vila Alpina	Jardim Morumbi	Horto Florestal	Graça	Alphaville I	Luxemburgo	Vila Olímpia	Pituba	Centro	Lourdes
	CEP	34007-294	19815-510	40295-050	40150-270	41701-035	30380-342	04552-050	41830-595	88330-000	30140-082
Município	NOVA LIMA	ASSIS	SALVADOR	SALVADOR	SALVADOR	BELO HORIZONTE	SÃO PAULO	SALVADOR	BALNEARIO CAMBORIU	BELO HORIZONTE	
UF	MG	SP	BA	BA	BA	MG	SP	BA	SC	MG	
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Urussui									
	Numero	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142
	Complemento	n/a									
	Bairro	Itaim Bibi									
	CEP	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis
Nº matrícula Imóvel	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045
Unidade	U-0708	U-0709	U-0801	U-0802	U-0803	U-0804	U-0806	U-0807	U-0808	U-0809	
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	
Data da Constituição do Crédito	09/05/2024	15/05/2024	31/05/2024	09/10/2024	11/05/2024	11/05/2024	11/05/2024	09/05/2024	17/05/2024	18/07/2024	
Valor do Crédito (Valor Emissão)	413.060,58	413.255,63	436.182,47	411.854,52	427.050,51	421.395,51	430.182,38	421.847,79	395.793,10	345.673,98	
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorpora	Sim									
	Periodicidade	Mensal									
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Dt 1º Parc	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025
	Periodicidade	No Vencimento									
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há

Data de Emissão		20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	
Data de Vencimento		20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	
Prazo em dias		1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	
Local		São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP					
Nº CCI		Uru61	Uru62	Uru63	Uru64	Uru65	Uru66	Uru67	Uru68	Uru69	Uru70	
Série CCI		Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	
Fracionamento da CCI		Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	
Percentual do Crédito		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Emissor	Razão Social	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda					
	CPF/CNPJ	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho					
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	
	Complemento	18ºAndar_Sl 55	18ºAndar_Sl 55	18ºAndar_Sl 55	18ºAndar_Sl 55	18ºAndar_Sl 55	18ºAndar_Sl 55					
	Bairro	Jd Paulistano	Jd Paulistano	Jd Paulistano	Jd Paulistano	Jd Paulistano	Jd Paulistano	Jd Paulistano				
	CEP	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A	OXY Companhia Hipotecaria S/A					
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,					
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004					
	Bairro	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre		
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS		
Devedor	Nome Cliente	EMERSON SEIBERLICH REZENDE	MALU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	ALDEMAR SALVINO DA SILVA JUNIOR	SERGIO SANTOS SETTE CAMARA	BV CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	ROBERTA CAMPOS BHERING	ADALBERTO BEZERRA FILHO	NILTON SILVA BASTOS JUNIOR	RAUL DUARTE JACOB	RONALDO DE LUNA PASSERI	
	CPF/CNPJ	958.667.526-20	53.189.990/0001-14	219.876.678-75	592.182.406-25	07.621.470/0001-11	013.619.066-93	592.212.019.355-04	799.163.765-49	412.820.658-07	044.188.797-06	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Dias Adorno	R setsuji yoshi i	Alameda Campinas	Avenida das Hortências	Avenida 22 de abril	Rua das Bromélias	Rua Parati	Rua Pajuçara	Antônio de Macedo Soares	Rua Herotides de Oliveira	
	Numero	39	S/N	1213	165	245	1021	135	145	878	69	
	Complemento	apto 1903	QD03 LT 22	apto 33	n/a	sala 5	n/a	AP 802B	CS	AP 232 BLOCO A	ap 301	
	Bairro	Santo Agostinho	Zona II	Jardim Paulista	U Vizinhos	Centro	Vila Del Rey	Alphaville I	Alphaville I	Campo Belo	Santa Rosa	
	CEP	30190-100	87502-483	01404-001	34010-579	45810-000	34007-005	41701-035	41701-045	04607-000	24000-001	
Município	BELO HORIZONTE	Umuarama	SÃO PAULO	NOVA LIMA	Porto Seguro	NOVA LIMA	SALVADOR	SALVADOR	SÃO PAULO	NITERÓI		
UF	MG	PR	SP	MG	BA	MG	BA	BA	SP	RJ		
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Urussui	Rua Urussui	Rua Urussui	Rua Urussui	Rua Urussui	Rua Urussui					
	Numero	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	
	Complemento	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Bairro	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi					
	CEP	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	
	Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo					
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP		
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	
Nº matrícula Imóvel	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	
Unidade	U-0810	U-0901	U-0902	U-0903	U-0904	U-0906	U-0907	U-0908	U-0909	U-0910	U-0910	
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	
Data da Constituição do Crédito	09/05/2024	10/05/2024	10/05/2024	14/05/2024	14/05/2024	11/05/2024	09/05/2024	17/05/2024	10/04/2024	10/04/2024	10/04/2024	
Valor do Crédito (Valor Emissão)	481.683,01	422.361,62	430.946,81	431.630,74	395.071,59	430.485,45	416.813,40	422.813,91	405.054,54	482.801,61	482.801,61	
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorpora	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
	Periodicidade	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Dt 1º Parc	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	
	Periodicidade	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento					
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	

Data de Emissão	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	
Data de Vencimento	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	
Prazo em dias	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	
Local	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	
Nº CCI	Uru71	Uru72	Uru73	Uru74	Uru75	Uru76	Uru77	Uru78	Uru79	Uru80	Uru80	
Série CCI	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	Única	
Fracionamento da CCI	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	
Percentual do Crédito	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Emissor	Razão Social	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda										
	CPF/CNPJ	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho	Rua Gomes de Carvalho									
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºAndar_Sl 55	18ºAndar_Sl 55									
	Bairro	Jd Paulistano	Jd Paulistano									
	CEP	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A										
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,	Av Plinio Brasil Milano,									
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004									
	Bairro	Higienopolis	Higienopolis									
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	THIAGO BERNARDELLO SILVA	DIEGO FREITAS RIBEIRO	PEDRO CASTELI FILHO	SERGIO CELSO NUNES SANTOS	THOMAS LOBO UCHOAS PENCHEL	DOMINGOS PAES DIOGENES NOGUEIRA FILHO	JOSÉ CARLOS PUPIN	ELTON RENAN FREITAS LEÃO	PEDRO HENRIQUE MACHADO DE CASTRO	BRUNO JOSE DE SANTANA NETO	
	CPF/CNPJ	367.769.448-57	007.685.775-19	027.617.819-02	886.085.905-06	234.626.258-70	815.571.163-34	005.808.318-92	059.848.379-94	084.478.226-21	033.073.475-00	
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Avenida Professor Ascendino Reis	Rua das Algas	Rua Capitão Euclides de Castro	Rua do Jacarandá	Avenida Albert Einstein	Rua Tenente Benévolo	Prof Angelina Cassiano de Rosis	Rua Cláudio Sanders	Rua Tomé de Souza	Avenida Tancredo Neves	
	Numero	1282	229	403	202	1008	2222	180	704	1075	620	
	Complemento	AP 101	Residencial Estrela do Mar	apt402	n/a	n/a	AP 902	n/a	BL CUPUAÇU AP 704	AP 1001	APTO 1005	
	Bairro	Vila Clementino	Alphaville I	Coqueiros	Horto Florestal	Jardim Leonor	Meireles	JD Saint Gerard	Centro	Funcionários	Cam. das Árv	
	CEP	04027-000	41701-085	88080-010	40295-090	05652-000	60160-041	14022-043	67030-445	30140-131	41820-020	
Município	SÃO PAULO	SALVADOR	FLORIANÓPOLIS	SALVADOR	SÃO PAULO	FORTALEZA	RIBEIRAO PRETO	Ananindeua	BELO HORIZONTE	SALVADOR		
UF	SP	BA	SC	BA	SP	CE	SP	PA	MG	BA		
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Urussui										
	Numero	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	
	Complemento	n/a										
	Bairro	Itaim Bibi										
	CEP	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	
	Município	São Paulo										
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP		
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	
Nº matrícula Imóvel	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	
Unidade	U-1001	U-1002	U-1003	U-1004	U-1006	U-1007	U-1008	U-1009	U-1101	U-1103	U-1103	
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	
Data da Constituição do Crédito	10/05/2024	09/05/2024	24/05/2024	09/05/2024	09/05/2024	11/06/2024	23/05/2024	17/05/2024	10/05/2024	10/05/2024	10/05/2024	
Valor do Crédito (Valor Emissão)	423.327,73	432.617,03	369.740,77	432.155,33	432.155,33	423.465,76	288.797,01	423.327,73	431.432,95	432.916,50	432.916,50	
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorporação	Sim										
	Periodicidade	Mensal										
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Dt 1º Parc	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	
	Periodicidade	No Vencimento										
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	

Data de Emissão		20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025
Data de Vencimento		20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028
Prazo em dias		1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096	1096
Local		São Paulo/SP									
Nº CCI		Uru81	Uru82	Uru83	Uru84	Uru85	Uru86	Uru87	Uru88	Uru89	Uru90
Série CCI		Única									
Fracionamento da CCI		Não									
Percentual do Crédito		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Emissor	Razão Social	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda									
	CPF/CNPJ	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho									
	Numero	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºAndar_Sl 55									
	Bairro	Jd Paulistano									
	CEP	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Custodiante	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A									
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,									
	Numero	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004									
	Bairro	Higienopolis									
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	
UF	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	
Devedor	Nome Cliente	TAIANA NOBRE VELOSO OLIVEIRA	MARDEN FERNANDO MIRANDA RAMOS	ADRIANA DE OLIVEIRA SOARES	PRISCILA PINTO JUCHEM	LUCAS SAMPAIO GERMANO DA SILVEIRA	FRANKLIN VINICIUS MARQUES DUTRA	OLDACK DA SILVA MIRANDA NETO	FRANCIELLE CARLA MARQUES DUTRA	JOÃO CARLOS DE MENEZES VALENTE	TIBÉRIO MORENO DE SIQUEIRA JUNIOR
	CPF/CNPJ	020.205.965-04	044.843.096-70	017.035.983-26	002.663.695-61	025.192.953-17	082.669.616-38	020.477.375-08	097.776.946-10	688.387.864-53	709.424.984-53
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Alameda Salvador	Rua Espírito Santo	Rua das Boninas	Rua Barão de Itapoan	Rua Oscar Freire	Rua dos Aimorés	Avenida Professor Magalhães Neto	Rua dos Aimorés	Avenida Boa Viagem	Avenida Boa Viagem
	Numero	1057	2568	130	142	237	2085	1741	2085	980	342
	Complemento	SALA 2114	APTO 501	Apto 901 Torre A2	AP. 204 TORRE 04	Apto 81	n/a	A ap. 1001	n/a	ap 1001	ap 1402
	Bairro	Caminho das Árvores	Lourdes	Ponta D'Areia	Barra	Cerqueira César	Lourdes	Pituba	Lourdes	Boa Viagem	PINA
	CEP	41820-790	30160-038	65077-554	40140-060	01426-001	30140-074	41810-012	30140-074	51011-000	51011-000
Município	SALVADOR	BELO HORIZONTE	SÃO LUIS	SALVADOR	SÃO PAULO	BELO HORIZONTE	SALVADOR	BELO HORIZONTE	RECIFE	RECIFE	
UF	BA	MG	MA	BA	SP	MG	BA	MG	PE	PE	
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Urussui									
	Numero	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142
	Complemento	n/a									
	Bairro	Itaim Bibi									
	CEP	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050
Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis	4ºOficial Registro de Imóveis
Nº matrícula Imóvel	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045	200.045
Unidade	U-1104	U-1105	U-1106	U-1107	U-1108	U-1109	U-1201	U-1202	U-1203	U-1204	U-1204
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há
Data da Constituição do Crédito	09/05/2024	09/05/2024	09/05/2024	10/05/2024	15/05/2024	14/05/2024	10/05/2024	10/05/2024	11/05/2024	11/05/2024	11/05/2024
Valor do Crédito (Valor Emissão)	263.702,56	485.038,70	424.293,64	368.780,09	424.745,93	445.717,48	428.701,43	426.678,16	433.416,85	437.262,26	437.262,26
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorporação	Sim									
	Periodicidade	Mensal									
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Periodicidade	No Vencimento									
	Dt 1º Parc	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há

Data de Emissão		20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025	20/05/2025
Data de Vencimento		20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028	20/05/2028
Prazo em dias		1096	1096	1096	1096
Local		São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
Nº CCI		Uru91	Uru92	Uru93	Uru94
Série CCI		Única	Única	Única	Única
Fracionamento da CCI		Não	Não	Não	Não
Percentual do Crédito		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Emissor	Razão Social	Vitacon55 Desenvolvimento Imobiliario SPE Ltda			
	CPF/CNPJ	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30	18.054.226/0001-30
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Gomes de Carvalho			
	Numero	1108	1108	1108	1108
	Complemento	18ºAndar_Sl 55	18ºAndar_Sl 55	18ºAndar_Sl 55	18ºAndar_Sl 55
	Bairro	Jd Paulistano	Jd Paulistano	Jd Paulistano	Jd Paulistano
	CEP	01452-001	01452-001	01452-001	01452-001
	Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
	UF	SP	SP	SP	SP
Custodiant e	Razão Social	OXY Companhia Hipotecaria S/A			
	CPF/CNPJ	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50	18.282.093/0001-50
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Av Plinio Brasil Milano,			
	Numero	567	567	567	567
	Complemento	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004	Cj 1001,1002,1003,1004
	Bairro	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis	Higienopolis
	CEP	90520-002	90520-002	90520-002	90520-002
	Município	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre	Porto Alegre
	UF	RS	RS	RS	RS
Devedor	Nome Cliente	ALEXANDRE SEABRA SILVA CUNHA	FELIPE AUGUSTO RIBEIRO VALADARES	ROBERTA CAMPOS BHERING	JOAO MARCOS SIQUEIRA MENDES
	CPF/CNPJ	646.343.883-91	020.982.145-02	013.619.066-93	170.518.958-00
	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Avenida Nina Rodrigues	Avenida Anita Garibaldi	Rua das Bromélias	Rua Vicente da Rocha Torres
	Numero	18	1901	1021	1130
	Complemento	apto 200	Ap 203	n/a	n/a
	Bairro	Ponta DAreia	Federação	Vila Del Rey	Vila São Lúcio
	CEP	65077-300	40210-750	34007-005	18603-192
	Município	SÃO LUIS	SALVADOR	NOVA LIMA	BOTUCATU
	UF	MA	BA	MG	SP
Identificação do Imóvel (Título)	Endereço (Rua, Av., Praça, etc.)	Rua Urussui	Rua Urussui	Rua Urussui	Rua Urussui
	Numero	142	142	142	142
	Complemento	n/a	n/a	n/a	n/a
	Bairro	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Itaim Bibi
	CEP	04542-050	04542-050	04542-050	04542-050
	Município	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
	UF	SP	SP	SP	SP
	Registro de Imóveis Competente	4ºOficial Registro de Imóveis			
Nº matrícula Imóvel	200.045	200.045	200.045	200.045	
Unidade	U-1205	U-1206	U-1207	U-1208	
Seguro	Não há	Não há	Não há	Não há	
Data da Constituição do Crédito	09/05/2024	09/05/2024	09/05/2024	10/05/2024	
Valor do Crédito (Valor Emissão)	435.610,27	435.114,51	434.885,39	438.103,92	
Condição de Resgate Antecipado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	Tem Condições a Mercado	
Fluxo de Pagamentos de Juros	Incorpora	Sim	Sim	Sim	Sim
	Periodicidade	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal
	Dt 1º Parc	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025	20/04/2025
Fluxo de Pagamentos de Amortização	Periodicidade	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento	No Vencimento
	Dt 1º Parc				
Atualização Monetária	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	INCC-DI	
Taxa de Juros Anual	Não há	Não há	Não há	Não há	

ANEXO
DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade Categoria 'S2', devidamente registrada perante a CVM, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Securizadora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª Emissão ("CRÍ" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade com sede, na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13 ("**Coordenador Líder**"), conforme "*Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 23ª Emissão da Casa de Pedra Securizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição"), nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade 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, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securizadora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª Emissão, em 2 (duas) Séries da Casa de Pedra Securizadora de Crédito S.A.*", celebrado na presente data.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de maio de 2025

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S/A
Rodrigo Geraldi Arruy – Diretor
CPF: 250.333.968-97
Email: rarruy@nmcapital.com.br

ANEXO
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Nilano nº 567, conjuntos 1001,1002, 1003 e 1004, Higenópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do (I) "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", emitida pela **PEÔNIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº32.503.035/0001-30 (“Escritura de Emissão de CCI Peônia”); e (II) "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", emitida pela **VITACON 55 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.054.226/0001-30 (“Escritura de Emissão de CCI Vitacon 55”, e quando mencionado em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Peônia, apenas “Escrituras de Emissão de CCI”), declara que, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia das Escrituras de Emissão de CCI; e (ii) à custódia do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª (vigésima terceira) Emissão, em 2 (duas) Séries da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*”, celebrado na presente data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de maio de 2025.

OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S/A
Luis Felipe Carlomagno Carchedi - Diretor
CPF: 488.920.760-00
Email: estruturadas@oxycreditoimobiliario.com.br

ANEXO
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 23ª emissão em 2 (duas) séries da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade Categoria “S2”, devidamente registrada perante a CVM, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª Emissão, em 2 (duas) Séries da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*”, celebrado nesta data.

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

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de maio de 2025.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Jose Ricardo Pinheiro
CPF: 153.095.018-00
Email: jose.pinheiro@terrainvestimentos.com.br

Silvan Barros Suassuna
CPF: 082.805.188-78
Email:
silvan.suassuna@terrainvestimentos.com.br

ANEXO
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM
Agente Fiduciário 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

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor: Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 23ª

Número da Série: Duas Séries.

Emissor: **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98

Quantidade: 45.000 (quarenta e cinco mil) CRI.

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de maio de 2025.

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

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor Estatutário

CPF: 001.362.577-20

Email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

ANEXO
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

DATA: [=]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI			Nº [=]			
01 Via							
<p>Para os fins deste boletim de subscrição ("<u>Boletim de Subscrição</u>"), adotam-se as definições constantes no <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª Emissão em 2 séries da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. ("<u>Termo de Securitização</u>")</i> firmado em 20 de maio de 2025, entre a Emissora, abaixo identificada, e o Agente Fiduciário, abaixo identificado, referente da 23ª Emissão em 2 séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("<u>CRI</u>").</p>							
EMISSORA							
Emissora:	<p>CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("<u>CVM</u>") na categoria "Companhia Securitizadora" e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("<u>CNPJ</u>") sob o nº 31.468.139/0001-98.</p>						
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão	
Local	Data	Emissão			R\$	R\$	
São Paulo, SP	<p><i>Emissão:</i></p> <p>20 de maio de 2025, para ambas as séries.</p> <p><i>Vencimento Final:</i></p> <p>23 de maio de 2028, para ambas as séries.</p>	23ª	Duas Séries	<p>45.000 (quarenta e cinco mil) CRI, sendo 10.000 (dez mil) CRI 1ª Série e 35.000 (trinta e cinco mil) CRI 2ª Série.</p>	1.000,00	<p>na Data de Emissão</p>	<p>R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), sendo R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para os CRI 1ª série e R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) para os CRI 2ª série.</p>
FORMA DE PAGAMENTO DOS VALORES MOBILIÁRIOS							

AMORTIZAÇÃO		JUROS REMUNERATÓRIOS	
Atualização Monetária	Forma de Pagamento Amortização	Taxa	Forma de Pagamento Juros
Varição positiva acumulada mensal do INCC-DI, para ambas as séries.	Na Data de Vencimento dos CRI, conforme tabela constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização, para ambas as séries.	<p>Para os CRI 1ª Série: 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização.</p> <p>Para os CRI 2ª Série: 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização.</p>	Na Data de Vencimento dos CRI, conforme tabela constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização, para ambas as séries.
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO			
Lastró:	Créditos imobiliários devidos pelos terceiros adquirentes das unidades autônomas do (i) empreendimento denominado Vitacon Alameda Jaú em desenvolvimento pela PEÔNIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, sociedade anônima de propósito específico, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, andar 18º, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 32.503.035/0001-30 ("Peônia") no imóvel de matrícula nº 200.046 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e (ii) empreendimento denominado Vitacon Itaim em desenvolvimento pela VITACON 55 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, sociedade empresária limitada de propósito específico, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, andar 18º, sala 055, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 18.054.226/0001-30 ("Vitacon 55" e quando mencionada em conjunto com a Peônia, apenas "Cedentes") no imóvel de matrícula nº 200.045 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, cedidos pelas Cedentes à Securitizadora ("Créditos Imobiliários" e "Lastró", respectivamente).		
Forma:	Nominativa e escritural		

Garantias:	A presente Emissão contará com as seguintes garantias, conforme definidas no Termo de Securitização, observado o disposto no item (v) abaixo: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva.	
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	CNPJ:
Data do Termo de Securitização:	20 de maio de 2025.	36.113.876/0004-34
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR		
Nome, ou Denominação Social:		CPF ou CNP:
[=]		[=]
Endereço:	Nº	Complemento:
[=]	[=]	[=]
Cidade:	UF:	País:
[=]	[=]	Brasil
VALORES MOBILIÁRIOS SUBSCRITOS		
QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR UNIDADE	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
[=]	R\$ 1.000,00	R\$ [=]
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO		
Os Valores Mobiliários serão integralizados em moeda corrente nacional e por meio do sistema de liquidação financeira da B3 - por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.		
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES		

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 22 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), em caráter irrevogável e irretratável, referente à 23ª Emissão em 2 séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora. Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de investidor profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou à Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder”) por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

Por fim, o Subscritor declara:

- (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias, sob regime fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (v) ter ciência de que a Emissão foi originada e estruturada exclusivamente pela Emissora, sendo que o Coordenador Líder foi contratado única e exclusivamente como instituição intermediária para realizar a distribuição dos CRI no âmbito da Oferta;
- (vi) ter ciência de que 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;
- (vii) que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (viii) que, ao assinar este boletim, afirma a sua condição de investidor profissional, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”) e possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Investidor Profissional”, respectivamente);

- (ix) que, sendo fundo de investimento, não recebe aplicação de recursos oriundos de regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, Estados, Distrito, Federal e Municípios (“RPPS”), constituídos nos termos da Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, uma vez que é vedado aos fundos de investimento que recebem recursos de RPPS aplicar, direta ou indiretamente, em ativos de emissão de companhias Securitizadoras, nos termos da Resolução CMN 3.922, de 25 de novembro de 2010, conforme alterada;
- (x) ter ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”) não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;
- (xi) ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, sendo que a revenda dos CRI integralizados pelo Subscritor no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) ao público em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160;
- (xii) estar ciente e concordar que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21– Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- (xiii) que fez sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre: (i) a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, suas atividades e sua situação financeira; (ii) as Devedoras e os Fiadores (conforme definidos no Termo de Securitização), na qualidade de tomadores dos recursos captados por meio dos CRI, suas atividades, capacidades de pagamento e suas situações financeiras; (iii) a carteira de Créditos Imobiliários, sua homogeneidade, qualidade e periodicidade; (iv) todos os riscos associados ao investimento nos CRI e quaisquer outras informações relevantes para sua tomada decisão de investimento nos CRI; e (v) a constituição, suficiência, qualidade e exequibilidade das Garantias oferecidas no âmbito da emissão dos CRI, inclusive com relação ao item (r) abaixo. Assim, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;
- (xiv) conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, bem como com os termos e condições dos demais documentos relativos à Oferta, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nos CRI;
- (xv) ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
- (xvi) possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
- (xvii) que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;
- (xviii) que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Oferta, o relatório de auditoria jurídica;
- (xix) que tem pleno conhecimento que as Integralizações dos CRI poderão ocorrer sem que tenham sido atendidas todas as Condições Precedentes e que o cumprimento das Condições Precedentes depende da prática de atos

por terceiros e/ou órgãos, tais como os registros, ou ainda de ocorrência de fato, o que se verifica na condição precedente relativa à efetivação de vendas;

- (xx) que possui conhecimento do risco de que a efetiva vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI depende da perfeita constituição e formalização Contrato de Cessão, o que requer seu registro no cartório competente, qual seja uma das Condições Precedentes. Não obstante, há que se observar que os Créditos Imobiliários dependem ainda do pagamento do Valor da Cessão para que sejam cedidos, cujos recursos serão oriundos da(s) integralização(ões) dos CRI;
- (xxi) que leu e está de acordo com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (xxii) que tem pleno conhecimento de que auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva, na medida em que os documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI e alguns documentos não foram apresentados pelas partes auditadas, de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento;
- (xxiii) que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;
- (xxiv) que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI : (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;
- (xxv) estar ciente de que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contém a totalidade das informações fornecidas pelas Devedoras e Fiadores à Emissora e ao Coordenador Líder, e, nesse sentido, isenta o Coordenador Líder e a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e suficiência de tais informações para a decisão de investimento nos CRI;
- (xxvi) que não foi procurado pelo Coordenador Líder por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pelo Coordenador Líder do caráter reservado das informações disponibilizadas;
- (xxvii) ter pleno conhecimento de que o Coordenador Líder e a Emissora não atuaram como consultores financeiros, jurídicos ou agentes em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;
- (xxviii) ter pleno conhecimento de que a participação do Coordenador Líder não implica, por parte do Coordenador Líder: (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, das Devedoras e/ou da Fiadora PJ, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;
- (xxix) que o Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas não forneceram, em nenhum momento, qualquer tipo de aconselhamento com relação aos CRI, à Emissora, à Devedora, à Fiadora PJ e/ou à Oferta, e qualquer informação porventura fornecida pelo Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas a esse respeito no âmbito da Oferta foi produzida pela Emissora, pelas Devedoras e/ou pela Fiadora PJ, conforme o caso, sendo de exclusiva responsabilidade destas, não assumindo o Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas qualquer responsabilidade a respeito de tais informações;

- (xxx) saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;
- (xxx i) que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;
- (xxx ii) isentar de forma ampla, irrevogável e irretroatável, a Emissora e o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora e/ou o Coordenador Líder;
- (xxx iii) ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre o Coordenador Líder e a Emissora e desta com as Devedoras e a Fiadora PJ, e de que o Coordenador Líder e a Emissora foram remunerados pelas Devedoras pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xxx iv) que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e
- (xxx v) (a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

[=]

Na qualidade de Subscritor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Na qualidade de Emissora

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

Testemunha:

Nome: [=]

CPF: [=]

Testemunha:

Nome: [=]

CPF: [=]

ANEXO

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

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 nesse 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.

Tributação. Serão ou poderão vir a ser, conforme o caso, de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Titulares de CRI 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 à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

Imposto sobre a Renda (IR):

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o 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).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado 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 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, 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 de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive

em países com tributação favorecida.

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, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71 da Instrução Normativa RFB 1585 e artigo 859, inciso I, do Decreto 9.580).

Não obstante a isenção de retenção do IRRF, os rendimentos decorrentes de investimentos 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 (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (artigo 1º da Lei 14.183). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10º, da Lei 9.532).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB 1.585). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis de agronegócio detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como país ou jurisdição com tributação favorecida 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, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente considerados países ou jurisdições com tributação favorecida aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037.

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

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 9.718, artigo 1º da Lei 10.637 e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) 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, regra geral 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.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e 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).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373, 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 dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, § 2º, inciso VI do Decreto 6.306. 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.

ANEXO FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, às Devedoras, os Fiadores e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, as Devedoras, os Fiadores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, as Devedoras, os Fiadores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, ou das Devedoras, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou das Devedoras ou dos Fiadores. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora, as Devedoras e os Fiadores não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou das Devedoras e/ou da Fiadora PJ podem ser adversamente afetados em razão

de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e as Devedoras não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, as Devedoras, os Fiadores e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que as Devedoras não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o re-pagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pelas Devedoras, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora das Devedoras e dos Fiadores

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, as Devedoras e dos Fiadores e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou das Devedoras e/ou dos Fiadores, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou as Devedoras ou os Fiadores serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como

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

Ambiente Macroeconômico Internacional

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

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis

aos interesses dos investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras, na forma prevista no Lastro, as Devedoras não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

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

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora perante a CVM

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM, nos termos da Resolução CVM 60, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

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

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados às Devedoras e aos Fiadores

Capacidade das Devedoras e dos Fiadores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade ou das Devedoras ou dos Fiadores de honrar 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 e os Fiadores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

As Devedoras dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua nas Devedoras há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente as Devedoras.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos pelos Compradores com Coobrigação (conforme

estabelecido no Contrato de Cessão) pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nos Compradores e nas Devedoras. Caso não haja o pagamento pelos Compradores, todos os fatores de risco aplicáveis às Devedoras, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI passarão a depender do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras. Não há garantia que as Devedoras terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas pelos Compradores. Sendo assim, caso as Devedoras não cumpram com qualquer obrigação assumida pelos Compradores no âmbito dos Contratos de Compra e Venda, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos

CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Partes relacionadas

As Devedoras são fiduciárias nas Alienações Fiduciárias de Imóveis e na Cessão Fiduciária. Assim sendo, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas e prejudiquem as Garantias, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias, nos termos dos Documentos da Operação.

Risco relacionado ao não cumprimento das Condições Suspensivas

As Integralizações dos CRI poderão ocorrer sem que tenham sido atendidas todas as Condições Suspensivas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito. O cumprimento das Condições Suspensivas depende da prática de atos por terceiros e/ou órgãos, tais como os registros, ou ainda de ocorrência de fato, o que se verifica na condição precedente relativa à efetivação de vendas. O cumprimento de uma ou mais Condições Suspensivas poderá ser objeto de dispensa, ressaltando-se que tal dispensa não exime e/ou as Devedoras do cumprimento da respectiva obrigação contida na Condição Suspensiva dispensada, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim sendo, as Devedoras permanecerão obrigadas ao cumprimento da Condição Suspensiva dispensada. Eventual descumprimento da Condição Suspensiva dispensada poderá configurar Evento de Recompra Compulsória posterior à Integralização, o que poderá contrariar a expectativa de retorno do investimento que os Titulares de CRI possuíam à época da subscrição e/ou aquisição dos CRI.

Riscos relacionados à não formalização da Cessão de Crédito

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados aos CRI são oriundos dos Contratos de Compra e Venda e foram cedidos pelas Devedoras à Securitizadora, por meio de Contrato de Cessão. Em consequência, a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI depende da perfeita constituição e formalização do Contrato de Cessão, o que requer seu registro no cartório competente, qual seja uma das Condições Suspensivas. Não obstante, há que se observar que os Créditos Imobiliários dependem ainda do pagamento do Valor da Cessão para que sejam cedidos, cujos recursos serão oriundos da(s) integralização(ões) dos CRI, que por sua vez, dependem do cumprimento integral e cumulativo de todas as Condições Suspensivas (salvo se o cumprimento tiver sido dispensado). Assim sendo, a cessão dos Créditos Imobiliários depende do registro do Contrato de Cessão, do atendimento das Condições Suspensivas e do pagamento do Valor de Cessão, sob pena de incorrer no risco de os Créditos Imobiliários não serem perfeitamente vinculados aos CRI, o que pode dificultar o pagamento aos Titulares de CRI.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos

pagamentos

A ocorrência de qualquer Eventos de Recompra Compulsória, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Estrutural

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

Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, e as Devedoras e os Fiadores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

As Devedoras poderão manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade da CCI mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI deverão ser resgatados antecipadamente na ocorrência de um Eventos de Recompra Compulsória. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa

estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos investidores.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco das Devedoras e dos Fiaidores, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados

pelas Devedoras e dos Fiadores e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Devedoras e pelos Fiadores. Portanto, a inadimplência das Devedoras e dos Fiadores pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte das Devedoras, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, a Emissora poderá não dispor de outras fontes de recurso para satisfação dos Créditos Imobiliários e os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Ainda, em relação à Alienação Fiduciária de Imóveis, é possível que o valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, especialmente no procedimento de segundo leilão, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, seja inferior ao valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI. Caso isso ocorra, a Emissora poderá não dispor de outras fontes de recurso para satisfação dos Créditos Imobiliários e os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Lastro.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Ademais, nem todos os documentos necessários para a completa análise das Devedoras, dos Fiadores e do Imóvel foram apresentados e, conseqüentemente, analisados.

Além disso, os documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar

potenciais contingências das Devedoras ou mesmo o impacto das contingências existentes sobre as Devedoras, Fiadores, Imóveis e Garantias; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados às Devedoras, dos Fiadores, Imóveis e à constituição das Garantias. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento. Eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria podem existir e causar impacto na situação econômico, jurídico e financeira de alguma das Partes mencionadas, o que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado às Devedoras, à Fiadora PJ, à Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes das Devedoras e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome das Devedoras da Fiadora PJ e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos às Devedoras. Ademais, nem todos os documentos necessários para a completa análise das Devedoras, da Fiadora PJ e dos Imóveis foram apresentados e, conseqüentemente, analisados. Além disso, os documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI.

A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências das Devedoras ou mesmo o impacto das contingências existentes sobre as Devedoras, a Fiadora PJ Imóveis e Garantias; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados às Devedoras, Fiadora PJ, Imóveis e à constituição das Garantias. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento. Eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria podem existir e causar impacto na situação econômico, jurídico e financeira de alguma das Partes mencionadas, o que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

As Devedoras podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

Ausência de classificação de risco dos CRI e/ou das Devedoras

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos às Devedoras são levados em consideração, tais como sua condição financeira, sua administração e seu desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pelas Devedoras e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira das Devedoras. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições das Devedoras de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado. A ausência de classificações de risco com relação aos CRI e/ou às Devedoras para emissão ou durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, as Devedoras poderão encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações das Devedoras e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

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.

ANEXO
OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

[Anexo com início na próxima página]

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.900.000,00	Quantidade de ativos: 53900
Data de Vencimento: 22/12/2026	
Taxa de Juros: INCC + 11,25% a.a. na base 360.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, ACTO ? AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA DE OBRAS LTDA., ALAN GINZBERG e MARCELO GINZBERG; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede Fiduciariamente, em garantia, o imóvel de matrícula n° 289.320, registrado 15º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente as quotas, que representam 100% do Capital Social das Sociedades, bem com os direitos vinculados a elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como todos os direitos que estejam vinculados a garantia; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.000.000,00	Quantidade de ativos: 64000
Data de Vencimento: 21/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente aos semestres de julho de 2023 a janeiro de 2024; - Demonstrações Financeiras Anuais da Devedora e do Fiador referente ao ano exercício de 2023 e de 2024; - Matrícula Atualizada contendo a Alienação Fiduciária de Imóveis; - Verificação do LTV pela Securitizadora referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obra dos meses de agosto de 2024 a dezembro de 2024.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela Fiadora, sendo ela: GAFISA S.A; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel de matrícula n° 200.973, registrado no 4º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direito Creditórios, bem como todos os proveitos, frutos e direitos que estejam vinculados aos Direitos Creditórios; (IV) Fundo de Despesa; (V) Fundo de Obra;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.300.000,00	Quantidade de ativos: 35300
Data de Vencimento: 21/01/2027	
Taxa de Juros: 14% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas, assim definidos no Termo de Securitização (II) Alienação Fiduciária de Participações: 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Vanguarda Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ n° 05.248.587/0001-76. (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de Matrícula 167.356 e registrado no 2º RGI de Teresina/PI; (IV) Contrato de Cessão Fiduciária Studio Jóquei: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos do empreendimento Studio Jóquei V; (V) Contrato de Cessão Fiduciária sob condição suspensiva do Empreendimento (DS) e do Empreendimento (JN): Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios a serem listados no Contrato de Cessão Fiduciária; (VI) Fundos: Fundo de Despesas; (VII) Fundo de Obras;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.800.000,00	Quantidade de ativos: 25800
Data de Vencimento: 23/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências - Notificação aos Devedores acerca da Cessão Fiduciária; - Relatório mensal de gestão referente a dezembro de 2024; - Relatório mensal de monitoramento referente a dezembro de 2024;	
Garantias: (i) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: EURO PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA, HERITAGE OFFICE CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA e CONGRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, o imóvel de matrícula 126.128, registrado no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT de propriedade Heritage Office Construtora; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena a posse indireta das Quotas, bem como todos os direitos relacionados a elas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente a posse e os Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 117.660.000,00	Quantidade de ativos: 117660
Data de Vencimento: 21/09/2032	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Wilson Borges Pereira IV; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel com matrícula nº 94.468 registrado no Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis do RJ I; (iii) Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% do capital da ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrado com as garantidoras ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA. e WILSON BORGES PEREIRA IV; (v) Fundo de Despesas;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.922.000,00	Quantidade de ativos: 43922
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos avalistas JULIO DANIEL MOFSOVICH, LEANDRO ISAIAS MOFSOVICH, GOLANI ENGENHARIA E URBANIZAÇÃO LTDA. e PROVINCIA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Saúde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Jardim São Paulo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iv) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Casa Verde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (v) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Golani Vila Romana. ? CNPJ 43.802.606/0001-53, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI. (vi) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro	

de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Jardim São Paulo; (vii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Saúde; e (viii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a W2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 08.894.522/0001-96, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, 485, sala 15, Liberdade, CEP 01533-000, a Emissora, a Opea e a Devedora Casa Verde, por meio do qual é constituída a AFP, a qual se dará sob o regime de compartilhamento de garantias entre os CRI e os CRI Golani I, respeitada a Ordem de Prioridade; (ix) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora; (x) Fundo de Obras; e (xi) Fundo de Despesas;

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 197.130.000,00	Quantidade de ativos: 197130
Data de Vencimento: 21/05/2027	
Taxa de Juros: INCC + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.581.000,00	Quantidade de ativos: 28581
Data de Vencimento: 21/07/2028	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.558.000,00	Quantidade de ativos: 55558
Data de Vencimento: 21/12/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: DAXO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.726.031/0001-52, ELG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.102.145/0001-27, GERALDO BANDOCH JUNIOR; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula nº 56.418 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville - SC; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedido 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; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 165.000.000,00	Quantidade de ativos: 165000
Data de Vencimento: 21/03/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) RZK SOLAR 08 S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 40.060.745/0001-60; (b) USINA SOLAR RZK 15 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.235.939/0001-39; (c) USINA SOLAR RZK 22 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.971.393/0001-11; (d) USINA SOLAR RZK 24 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.237.123/0001-44; (e) USINA SOLAR RZK 25 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.495.644/0001-00; (f) USINA SOLAR RZK 27 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.979.998/0001-59; (g) USINA SOLAR RZK 32 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.393.091/0001-76; (h) USINA SOLAR RZK 33 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.224.228/0001-69; (i) USINA SOLAR RZK 34 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.804.920/0001-66; (j) USINA SOLAR RZK 37 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.239.596/0001-80; (k) USINA SOLAR RZK 48 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.949.060/0001-59; (l) USINA SOLAR RZK 49 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.059.447/0001-00; (m) USINA SOLAR RZK 54 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.069.288/0001-17. (n) RZK ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 28.133.664/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - (a) RZK SOLAR 08 S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 40.060.745/0001-60; (b) USINA SOLAR RZK 15 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.235.939/0001-39; (c) USINA SOLAR RZK 22 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.971.393/0001-11; (d) USINA SOLAR RZK 24 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.237.123/0001-44; (e) USINA SOLAR RZK 25 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.495.644/0001-00; (f) USINA SOLAR RZK 27 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.979.998/0001-59; (g) USINA SOLAR RZK 32 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.393.091/0001-76; (h) USINA SOLAR RZK 33 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.224.228/0001-69; (i) USINA SOLAR RZK 34 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.804.920/0001-66; (j) USINA SOLAR RZK 37 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.239.596/0001-80; (k) USINA SOLAR RZK 48 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.949.060/0001-59; (l) USINA SOLAR RZK 49 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.059.447/0001-00; (m) USINA SOLAR RZK 54 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.069.288/0001-17. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais relativos aos contratos descritos no Contrato de Cessão Fiduciária; (b) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das Devedoras decorrentes e/ou relativos às Contas Vinculadas descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva.</p>	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 146.011.000,00	Quantidade de ativos: 146011
Data de Vencimento: 23/07/2030	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) ANDRÉ PENAZZI GUEDES PEREIRA, (b) GERMANO GUEDES PEREIRA FILHO, (c) APGP PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 52.187.464/0001-52, (d) GGPF PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 29.970.504/0001-16;</p>	

(e) GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 50.386.883/0001-98; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 39.446 Registro de Imóveis de Cabedelo - PB; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas do capital social da GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 50.386.883/0001-98; (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.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.650.000,00	Quantidade de ativos: 31650
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) DRAFT INC INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ nº 35.906.695/0001-38, (b) FABIO PRADO FERRARO, (c) ANITA PRADO FERRARO, (d) RICARDO CARRIEL AMARY; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Residencial Arruda Botelho Empreendimentos SPE Ltda., inscrita no CNPJ nº 44.466.200/0001-00, incluindo (a) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (b) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (c) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 172.335 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores; (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 Obras; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.600.000,00	Quantidade de ativos: 2600
Data de Vencimento: 21/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do INCC + 11,35% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Abrão Muszkat, e (b) You Inc. Incorporadora e Participações S.A., inscrita no CNPJ nº 11.284.204/0001-18; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas do capital social da (a) LIBRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.722.567/0001-11, e (b) Tailândia Empreendimento Imobiliário Ltda. inscrita no CNPJ nº 36.568.227/0001-85; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Libra - foram cedidos a propriedade resolúvel e a posse indireta de 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; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Tailândia - foram cedidos a propriedade	

resolúvel e a posse indireta de 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) Alienação Fiduciária de Imóveis (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 21/03/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por (a) Mos Empreendimentos Imobiliários; (b) Matheus Farah Leal; (c) Manoel Antunes de Andrade Maia; e (d) Eduardo Andrade de Carvalho; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária de Imóveis sob os imóveis registrados sob matrícula de nº 1.351, 58.995, 59.860, 68.634, 73.894 e 98.063 do 13º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.100.000,00	Quantidade de ativos: 23100
Data de Vencimento: 22/12/2026	
Taxa de Juros: INCC + 9% a.a. na base 360.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, ACTO ? AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA DE OBRAS LTDA., ALAN GINZBERG e MARCELO GINZBERG; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede Fiduciariamente, em garantia, o imóvel de matrícula nº 289.320, registrado 15º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente as quotas, que representam 100% do Capital Social das Sociedades, bem com os direitos vinculados a elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como todos os direitos que estejam vinculados a garantia; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 210.340.000,00	Quantidade de ativos: 210340
Data de Vencimento: 21/09/2032	
Taxa de Juros: INCC + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Wilson Borges Pereira IV; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel com matrícula nº 94.468 registrado no Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis do RJ I; (iii) Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% do capital da ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrado com as garantidoras ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA. e WILSON BORGES PEREIRA IV; (v) Fundo de Despesas;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.

Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.353.000,00	Quantidade de ativos: 26353
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval prestado pelos avalistas JULIO DANIEL MOFSOVICH, LEANDRO ISAIAS MOFSOVICH, GOLANI ENGENHARIA E URBANIZAÇÃO LTDA. e PROVINCIA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Saúde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Jardim São Paulo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iv) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Casa Verde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (v) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Golani Vila Romana. ? CNPJ 43.802.606/0001-53, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI. (vi) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Jardim São Paulo; (vii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Saúde; e (viii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a W2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 08.894.522/0001-96, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, 485, sala 15, Liberdade, CEP 01533-000, a Emissora, a Opea e a Devedora Casa Verde, por meio do qual é constituída a AFP, a qual se dará sob o regime de compartilhamento de garantias entre os CRI e os CRI Golani I, respeitada a Ordem de Prioridade; (ix) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora; (x) Fundo de Obras; e (xi) Fundo de Despesas;</p>	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.582.000,00	Quantidade de ativos: 28582
Data de Vencimento: 21/07/2028	
Taxa de Juros: INCC + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.557.000,00	Quantidade de ativos: 55557
Data de Vencimento: 21/12/2027	
Taxa de Juros: INCC + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: DAXO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.726.031/0001-52, ELG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.102.145/0001-27, GERALDO BANDOCH JUNIOR; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n.º 56.418 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville - SC; (iii) 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; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 146.011.000,00	Quantidade de ativos: 14601100000
Data de Vencimento: 23/07/2030	
Taxa de Juros: INCC + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) ANDRÉ PENAZZI GUEDES PEREIRA, (b) GERMANO GUEDES PEREIRA FILHO, (c) APGP PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n.º 52.187.464/0001-52, (d) GGPF PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n.º 29.970.504/0001-16; (e) GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n.º 50.386.883/0001-98; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 39.446 Registro de Imóveis de Cabedelo - PB; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas do capital social da GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n.º 50.386.883/0001-98; (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.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.650.000,00	Quantidade de ativos: 31650
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) DRAFT INC INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ n.º 35.906.695/0001-38, (b) FABIO PRADO FERRARO, (c) ANITA PRADO FERRARO, (d) RICARDO CARRIEL AMARY; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Residencial Arruda Botelho Empreendimentos SPE Ltda., inscrita no CNPJ n.º 44.466.200/0001-00, incluindo (a) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (b) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (c) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula n.º 172.335 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores; (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 Obras; (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 21/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do INCC + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Abrão Muszkat, e (b) You Inc. Incorporadora e Participações S.A., inscrita no CNPJ nº 11.284.204/0001-18; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - obre 100% das quotas do capital social da (a) LIBRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.722.567/0001-11, e (b) Tailandia Empreendimento Imobiliário Ltda. inscrita no CNPJ nº 36.568.227/0001-85; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Libra - foram cedidos a propriedade resolúvel e a posse indireta de 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; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Tailandia - foram cedidos a propriedade resolúvel e a posse indireta de 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) Alienação Fiduciária de Imóveis (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 21/03/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por (a) Mos Empreendimentos Imobiliários; (b) Matheus Farah Leal; (c) Manoel Antunes de Andrade Maia; e (d) Eduardo Andrade de Carvalho; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária de Imóveis sob os imóveis registrados sob matrícula de nº 1.351, 58.995, 59.860, 68.634, 73.894 e 98.063 do 13º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.569.000,00	Quantidade de ativos: 17569
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos avalistas JULIO DANIEL MOFSOVICH, LEANDRO ISAIAS MOFSOVICH, GOLANI ENGENHARIA E URBANIZAÇÃO LTDA. e PROVINCIA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis	

em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Saúde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Jardim São Paulo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iv) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Casa Verde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (v) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Golani Vila Romana. ? CNPJ 43.802.606/0001-53, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI. (vi) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Província, a Emissora, a Opea e a Devedora Jardim São Paulo; (vii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Província, a Emissora, a Opea e a Devedora Saúde; e (viii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a W2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 08.894.522/0001-96, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, 485, sala 15, Liberdade, CEP 01533-000, a Emissora, a Opea e a Devedora Casa Verde, por meio do qual é constituída a AFP, a qual se dará sob o regime de compartilhamento de garantias entre os CRI e os CRI Golani I, respeitada a Ordem de Prioridade; (ix) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora; (x) Fundo de Obras; e (xi) Fundo de Despesas;



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YW8PE-5UTQK-HFKKV-QFEXT

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

Rodrigo Geraldi Arruy (CPF ***.333.968-**)

Bianca Galdino Batistela (CPF ***.766.477-**)

Nilson Raposo Leite (CPF ***.155.984-**)

Wendell Luiz Teixeira Almeida - Testemunha (CPF ***.660.837-**)

Mara Cristina Lima - Testemunha (CPF ***.236.208-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/YW8PE-5UTQK-HFKKV-QFEXT>

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

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