

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

NIRE 35.300.603.257

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1<sup>a</sup> (PRIMEIRA) E 3<sup>a</sup> (TERCEIRA) SÉRIES DA 19<sup>a</sup> (DÉCIMA NONA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 3 DE DEZEMBRO DE 2025, ÀS 10H30 ("Ata" e "Assembleia", respectivamente)**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 3 de dezembro de 2025, às dez horas e trinta minutos, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), coordenada pela **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CPNJ") sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação ("Titular(es) dos CRI Presentes").

**2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença dos Titulares dos CRI em Circulação detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> Séries da 19<sup>a</sup> (Décima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos e cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.", celebrado em 27 de setembro de 2024, conforme aditado ("Termo de Securitização").

**3. PRESENÇA:** Presentes os representantes **(i)** da Emissora; **(ii)** da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação ("Titulares dos CRI Presentes"), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata.

**4. MESA:** Presidente: **Henrique Luís Alexandre Neto**; Secretário: **Henrique Sangenetto Pinto**.

**5. ORDEM DO DIA:**

**(i)** uma vez que os **(a)** CRI Seniores (conforme definido no Termo de Securitização) foram originalmente destinados ao público-alvo investidor profissional, assim definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente) e **(b)** foram objeto de oferta pública de distribuição primária destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, encerrada em 20 de junho de 2025, conforme “*Anúncio de Encerramento de Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1<sup>a</sup> (Primeira) e 2<sup>a</sup> (Segunda) Séries da 19<sup>a</sup> (Décima Nona) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.*”, **deliberar sobre a alteração** do Público-Alvo dos CRI Seniores para investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 (“**Investidores Qualificados**”), bem como retirar toda e qualquer restrições de negociação dos CRI com Investidores Qualificados no mercado secundário, por meio do ambiente B3, observado o período de 6 (seis) meses do Anúncio de Encerramento da Oferta, em cumprimento ao que dispõe o artigo 86, II, “a” da Resolução CVM nº 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada.

**6. INSTALAÇÃO:** O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização (conforme abaixo definido) e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário e a Securitizadora questionaram aos Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, do § 1º do artigo 115 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado pelos presentes que tal hipótese inexiste.

**7. DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia, após discussões dos itens constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI Presentes deliberaram, com o **voto favorável de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes**, ou seja 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção, para aprovar a matéria constante da Ordem do Dia, dispensada, pelos Titulares de CRI Presentes, sua transcrição no presente item.

Com a aprovação integral da matéria da Ordem do Dia, ficam: **(i)** o Agente Fiduciário e a Securitizadora autorizados a praticar todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI com o fim refletir os itens acima aprovados, o que inclui, mas não se limita, ao aditamento presentes no Anexo II; e **(ii)** ratificados os atos praticados e medidas adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário até a presente data.

As deliberações da presente Assembleia estão restritas à Ordem do Dia e são tomadas por mera liberalidade dos Titulares dos CRI e, em razão disso e exceto pelo quanto deliberado nesta Assembleia, nos exatos termos acima, **(i)** não poderão ser interpretadas como renúncia dos Titulares de CRI, aqui presentes ou não, ao cumprimento pelas Partes das obrigações assumidas no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; e **(ii)** não poderão impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Titulares de CRI, aqui presentes ou não, de quaisquer direitos pactuados no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação, bem como não importam em quaisquer formas de novação ou extinção das obrigações prestadas no âmbito da emissão dos CRI.

## **8. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**8.1.** O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem apresentar riscos não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao risco de liquidez dos CRI no mercado secundário.

**8.2.** O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

**8.3.** As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta Ata de Assembleia.

**8.4.** O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da presente Assembleia, razão pela qual reiteram que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI. Assim, reforça que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e a Securitizadora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Securitizadora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

**8.5.** Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima mencionados.

**8.6.** Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

**8.7.** Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

**8.8.** A Emissora e o Agente Fiduciário informam que a presente Assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

**8.9.** As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta Assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

**8.10.** Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

**8.11.** As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

**9. ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente Ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 3 de dezembro de 2025.

*(Restante da página deixado propositalmente em branco.)*

*(Assinaturas na próxima página.)*

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1<sup>a</sup> (Primeira) e 3<sup>a</sup> (Terceira) Séries da 19<sup>a</sup> (Décima Nona) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, realizada em 3 de dezembro de 2025.)

**Mesa:**

---

**Henrique Luís Alexandre Neto**

*Presidente*

---

**Henrique Sangenetto Pinto**

*Secretário*

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

*Securitizadora*

---

**Henrique Luís Alexandre Neto**

*Diretor*

---

**Henrique Sangenetto Pinto**

*Secretário*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

---

**Rafael Toni**

*Procuradora*

---

**Jessica Scanavaque de Castro**

*Procuradora*



**ANEXO II À ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1<sup>a</sup> (PRIMEIRA) E 3<sup>a</sup> (TERCEIRA) SÉRIES DA 19<sup>a</sup> (DÉCIMA NONA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 3 DE DEZEMBRO DE 2025, ÀS 10H30.**

**MINUTA DA VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

(o Anexo segue nas próximas páginas)



**3º (TERCEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E CEDIDOS PELA RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.**

Pelo presente instrumento particular:

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de representante dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido) (“Agente Fiduciário”), nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), e demais leis e regulamentação aplicáveis.

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como “Partes” e, individualmente como “Parte”,

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) em 27 de setembro de 2024, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Série da 19ª (décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), por meio do qual a Emissora emitiu os certificados de recebíveis imobiliários da sua 19ª emissão, em 3 (três) séries (“CRI”);

- (ii) os CRI são lastreados em 13 (treze) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), sendo **(1)** 1 (uma) CCI representativa da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 1<sup>a</sup> Série (conforme definido no Termo de Securitização) ("CCI Notas Comerciais 1<sup>a</sup> Série"), **(2)** 1 (uma) CCI representativa da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 2<sup>a</sup> Série (conforme definido no Termo de Securitização) ("CCI Notas Comerciais 2<sup>a</sup> Série"), **(3)** 1 (uma) CCI representativa da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 3<sup>a</sup> Série (conforme definido no Termo de Securitização) ("CCI Notas Comerciais 3<sup>a</sup> Série") e **(4)** 10 (dez) CCI representativas dos Créditos Imobiliários Unidades (conforme definido no Termo de Securitização) ("CCI Unidades - Originárias", sendo os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e os Créditos Imobiliários Unidades designados em conjunto simplesmente "Créditos Imobiliários"), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI, e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de custodiante das CCI ("Custodiante"), em 27 de setembro de 2024 ("Escrutura de Emissão de CCI");
- (iii) em 7 de outubro de 2024, as Partes celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1<sup>a</sup> (Primeira), 2<sup>a</sup> (Segunda) e 3<sup>a</sup> (Terceira) Séries da 19<sup>a</sup> (décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.*" ("1º Aditamento"), por meio do qual as Partes retificaram determinadas informações constantes do Termo de Securitização, de modo a atender às exigências formuladas pela B3 e permitir o registro dos CRI perante a B3;
- (iv) em 16 de dezembro de 2024, as partes celebraram o "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1<sup>a</sup> (Primeira), 2<sup>a</sup> (Segunda) e 3<sup>a</sup> (Terceira) Séries da 19<sup>a</sup> (décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.*" ("2º Aditamento" e, em conjunto com o 1º Aditamento, "Aditamentos Anteriores"), a fim de alterar determinados termos e condições da Emissão, de modo a refletir os termos e condições aprovados na Assembleia Especial de Investidores dos CRI ("AEI CRI de 17/12/2024"), por meio da qual, dentre outras matérias, foi aprovado **(1)** a alteração das seguintes características das Notas Comerciais e, por conseguinte, dos CRI e da Emissão, quais sejam: **(1.a)** o aumento da quantidade de Notas

Comerciais da 1ª Série e de Notas Comerciais da 3ª Série, de 47.000 (quarenta e sete mil) Notas Comerciais da 1ª Série e 8.587 (oito mil, quinhentas e oitenta e sete) Notas Comerciais da 3ª Série, para 51.000 (cinquenta e uma mil) Notas Comerciais da 1ª Série e 6.140 (seis mil, cento e quarenta) Notas Comerciais da 3ª Série, resultando no aumento (1.a.1) da quantidade total de Notas Comerciais, de 58.587 (cinquenta e oito mil, quinhentas e oitenta e sete) Notas Comerciais, para 60.140 (sessenta mil, cento e quarenta) Notas Comerciais; e (1.a.2) da quantidade de CRI Seniores, de 47.000 (quarenta e sete mil) CRI Seniores, para 51.000 (cinquenta e um mil) CRI Seniores; (1.b) a remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e, por conseguinte, a Remuneração dos CRI Seniores para 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, a partir de 17 de dezembro de 2024; (1.c) a previsão de mecanismo de aumento da remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e, por conseguinte, do aumento da Remuneração dos CRI Seniores, com a majoração da taxa de remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série e, por conseguinte, da taxa de Remuneração dos CRI Seniores em 1% (um por cento), nas condições a serem previstas em aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização; (1.d) o prazo e a data de vencimento das Notas Comerciais, para 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da data de emissão das Notas Comerciais, vencendo-se, portanto em 25 de setembro de 2029, e, por conseguinte, o prazo e a Data de Vencimento dos CRI, para 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se portanto em 27 de setembro de 2029; (1.e) as regras de amortização programada e os cronogramas de pagamento das Notas Comerciais e, por conseguinte, as regras de Amortização Programada e os cronogramas de pagamento dos CRI; (1.f) as regras de subordinação entre as séries de Notas Comerciais e, por conseguinte, e as regras de subordinação entre as séries de CRI; (1.g) as condições precedentes para a integralização das Notas Comerciais de cada Série e, por conseguinte, as Condições Precedentes para a integralização dos CRI de cada Série; (1.h) as cascatas de pagamentos aplicáveis aos recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais e, por conseguinte, as cascatas de pagamentos aplicáveis aos recursos oriundos da integralização dos CRI; (1.i) a inclusão de mecanismo para a venda forçada dos imóveis objeto da garantia; (1.j) a inclusão de mecanismo para aumento do capital social da Devedora; (1.k) as regras referentes à Razão de Garantia e à Data de Verificação da Razão de Garantia; (1.l) as regras referentes à amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais; (1.m) a cascata de pagamentos das Notas Comerciais e, por conseguinte, a Cascata de Pagamentos dos CRI; (1.n) as regras referentes ao Fundo de Despesas Recorrentes; (1.o) as regras referentes ao Fundo de Liquidez; (1.p) as regras referentes ao Fundo de Obras e ao Fundo de BDI; (1.q) o Valor Mínimo de Venda das unidades do Empreendimento Imobiliário; (1.r) as informações mínimas a constar do Relatório de

Recebíveis e Espelhamento; e **(1.s)** a retificação de determinadas informações do Termo de Emissão para corrigir erros materiais que constaram do documento; **(2)** a alteração das seguintes condições do Contrato de Cessão e, por conseguinte, dos CRI: **(2.a)** a cessão de novos Créditos Imobiliários Unidades, decorrentes de 28 (vinte e oito) novos Contratos Imobiliários (“Créditos Imobiliários Unidades – Novos”) e, por conseguinte **(2.a.1)** o aumento do valor do Preço de Cessão, de R\$ 5.413.000,00 (cinco milhões, quatrocentos e treze mil reais), para R\$ 15.860.000,00 (quinze milhões, oitocentos e sessenta mil reais); **(2.a.2)** considerando a alteração prevista no subitem **(1.a)** acima, o aumento da quantidade total de CRI e o valor total da emissão de CRI, de 64.000 (sessenta e quatro mil) CRI, totalizando R\$ 64.000.000,00 (sessenta e quatro milhões de reais), para 76.000 (setenta e seis mil) CRI, totalizando R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais, bem como a quantidade de CRI Subordinados e o valor total dos CRI Subordinados, de 14.000 (quatorze mil) CRI Subordinados, totalizando R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), para 22.000 (vinte e dois mil) CRI Subordinados, totalizando R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais); **(2.a.3)** a relação dos Créditos Imobiliários Unidades, a serem cedidos no âmbito do Contrato de Cessão e que comporão o lastro dos CRI; e **(2.a.4)** a relação dos Direitos Creditórios que serão cedidos fiduciariamente e que comporão a Cessão Fiduciária; **(2.b)** as Hipóteses de Recompra Compulsória; **(2.c)** o ajuste de outros termos e condições do Contrato de Cessão para refletir as alterações indicadas no subitem **(1)** acima e **(2.d)** a retificação de determinadas informações do Contrato de Cessão para corrigir erros materiais que constaram do documento; e **(3)** a alteração de disposições do Termo de Securitização referentes: **(3.a)** as modificações decorrentes das alterações ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Contrato de Cessão, conforme identificadas nos subitens **(1)** e **(2)** acima; **(3.b)** as regras referentes à convocação, instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Investidores; **(3.c)** as Despesas da Operação de Securitização; e **(3.d)** a retificação de determinadas informações do Termo de Securitização para corrigir erros materiais que constaram do documento, bem como atualizações cadastrais da Emissora;

- (v) os CRI Subordinado foram objeto de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, conduzida nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, no montante total de até R\$ 22.000.000 (vinte e dois milhões de reais) e foi encerrada em 4 de abril de 2025, conforme “*Anúncio de Encerramento de Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (Terceira) Série da 19ª (Décima Nona) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.*”;

- (vi) os CRI Seniores e os CRI Mezanino foram objeto de ofertas públicas de distribuição, sujeitas a registro automático perante a CVM, conduzidas nos termos da Resolução CVM 160, destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, nos montantes de até R\$ 51.000.000 (cinquenta e um milhões de reais) para os CRI Sênior e até R\$ 3.000.000 (três milhões de reais) para os CRI Mezanino, encerradas em 20 de junho de 2025, conforme *"Anúncio de Encerramento de Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 19ª (Décima Nona) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda."*;
- (vii) na presente data, foi realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI (*"AEI CRI de 03/12/2025"*), por meio da qual foi aprovada a alteração do Público-Alvo dos CRI Seniores, de Investidores Profissionais para Investidores Qualificados, bem como a retirada de toda e qualquer restrição de negociação dos CRI com Investidores Qualificados, sempre respeitados os prazos previstos na Resolução CVM 160;
- (viii) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, para alterar determinados termos e condições da Emissão, de modo a refletir a alteração do Público-Alvo da Oferta dos CRI Seniores aprovada na AEI CRI de 03/12/2025, na forma deste instrumento; e
- (ix) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente *"Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 19ª (Décima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda."* (*"3º Aditamento"*), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

## **1. DEFINIÇÕES**

1.1. As palavras e os termos constantes deste 3º Aditamento, não definidos expressamente aqui, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização, conforme aditado pelos Aditamentos Anteriores.

## **2. ALTERAÇÕES, RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

2.1. Pelo presente 3º Aditamento, as Partes resolvem alterar o Termo de Securitização, conforme aditado pelos Aditamentos Anteriores, de modo a alterar os termos definidos “Investidores”, “Investidores Profissionais”, “Oferta dos CRI Sêniores” e “Público-Alvo da Oferta”, contidos na Cláusula I – Definições; as Cláusulas 3.4, 3.15, 8.1 “vii”, 8.1 “xvi”, 8.1 “xviii”, 8.1 “xxxiii” e 14.1 “iv”; bem como todas as menções a “Investidores Profissionais” contidas na Cláusula XVII, sendo que o Termo de Securitização passará a viger em sua versão consolidada, conforme constante do Apêndice Único a este 3º Aditamento.

2.2. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no Termo de Securitização, conforme aditado pelos Aditamentos Anteriores, que não tenham sido expressamente alterados por este 3º Aditamento.

### **3. DISPOSIÇÕES FINAIS**

3.1. Assinatura eletrônica. Para fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória n.º 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, a Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam expressamente que a eventual assinatura eletrônica deste 3º Aditamento, bem como quaisquer aditivos, por meio de plataformas de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital pela ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este 3º Aditamento, bem como quaisquer aditivos posteriores.

3.2. Lei aplicável. Este 3º Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

3.3. Irrevogabilidade e irretratabilidade. Este 3º Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento, por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

3.4. Independência das disposições. Caso qualquer das disposições deste 3º Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

3.5. Inexistência de novação ou renúncia. Este 3º Aditamento não constitui novação ou renúncia do Termo de Securitização, conforme aditado pelos Aditamentos Anteriores, total ou parcial, de modo que todos os direitos e obrigações estipulados no Termo de Securitização, conforme aditado pelos Aditamentos Anteriores, continuam em pleno vigor, excetuando-se o quanto expressamente alterado por este 3º Aditamento.

3.6. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste 3º Aditamento, 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 Medida Provisória 2.200-2, sendo dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 3 de dezembro de 2025.

*(Restante da página deixado propositalmente em branco.)*

*(Assinaturas na próxima página.)*



(Página de assinaturas do “Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 19ª (Décima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.”, celebrado em 3 de dezembro de 2025)

### LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

---

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto  
Cargo: Diretor

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida  
Cargo: Diretor

### VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

---

Nome: Rafael Toni  
Cargo: Procuradora

Nome: Jessica Scanavaque de Castro  
Cargo: Procuradora



## APÊNDICE ÚNICO

*ao Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 19ª (Décima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.*

### CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

#### **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E CEDIDOS PELA RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.**

Pelo presente instrumento particular:

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de representante dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido) (“Agente Fiduciário”), nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), e demais leis e regulamentação aplicáveis.

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como “Partes” e, individualmente como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pelas

CCI (conforme definido abaixo), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1<sup>a</sup> (Primeira), 2<sup>a</sup> (Segunda) e 3<sup>a</sup> (Terceira) Séries da 19<sup>a</sup> (décima nona) Emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos (i) da Lei 14.430; (ii) da Lei 9.514 (conforme definido abaixo); (ii) da Resolução CVM 60; e (iii) da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

## CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente disposto de maneira diversa: (i) palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; (ii) o masculino incluirá o feminino, e o singular incluirá o plural; e (iii) referências a um determinado documento serão entendidas como referências a tal documento conforme alterado, aditado ou modificado de tempos em tempos.

|   |   |
|---|---|
| “ <u>AEI CRI de 17/12/2024</u> ”  | significa a Assembleia Especial de Investidores dos CRI realizada em 17 de dezembro de 2024, que, dentre outras matérias, deliberou sobre a alteração de condições aplicáveis aos CRI e às Notas Comerciais.  |
| “ <u>AEI CRI de 03/12/2025</u> ”  | significa a Assembleia Especial de Investidores dos CRI realizada em 3 de dezembro de 2025, que deliberou sobre a alteração do Público-Alvo dos CRI Seniores, de Investidores Profissionais para Investidores Qualificados, bem como a retirada de toda e qualquer restrição de negociação dos CRI com Investidores Qualificados; |
| “ <u>Agente de Liquidação</u> ” ou “ <u>Escriturador</u> ”                            | significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.   |
| “ <u>Agente Fiduciário</u> ”  | significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificada no Preâmbulo.  |
| “ <u>Agente de Medição da Obra</u> ” e “ <u>Agente de Monitoramento da Carteira</u> ” | Significa a <b>OGFI OUTSOURCING E GOVERNANCA FINANCEIRA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, conj. 802, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 13.879.876/0001-00.  |

|   |  |
|---|--|
| <p><u>“Alienação Fiduciária de Quotas”</u></p>  | significa alienação fiduciária das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, de titularidade da Otcon, Marcia e Victor, outorgadas em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.   |
| <p><u>“Alienação Fiduciária do Imóvel”</u></p>  | significa a alienação fiduciária do Imóvel e das Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário, conforme a Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser celebrado entre a Devedora e o Fundo, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Gestora, na qualidade de interveniente anuente.   |
| <p><u>“Amortização Extraordinária Obrigatória para Enquadramento de Razão de Garantia”</u></p>      | significa a amortização antecipada obrigatória das Notas Comerciais a ser realizada pela Devedora caso seja verificado, pela Securitizadora, que a Razão de Garantia está descumprida. A referida amortização será realizada na medida necessária para enquadrar a Razão de Garantia aos limites indicados no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão, conforme aplicável, mediante a disponibilização dos recursos necessários na Conta Centralizadora.  |
| <p><u>“Amortização Extraordinária Facultativa”</u></p>  | a Devedora, nos termos do Termo de Emissão, poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Notas Comerciais, observados os prazos e procedimentos previstos na cláusula 7.2.1 abaixo.   |
| <p><u>“Amortização Extraordinária Obrigatória pela Conclusão do Empreendimento Imobiliário”</u></p> | significa a amortização extraordinária das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, a ser realizada pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, após a conclusão do Empreendimento Imobiliário, a ser comprovada por Relatório de Medição de Obra indicando a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, com os recursos eventualmente remanescentes no Fundo de Obras e no Fundo de Liquidez, o que deverá ocorrer preferencialmente na próxima Data de Pagamento dos CRI, e prioritariamente sobre as Notas Comerciais da 1ª Série, conforme Termo de Emissão, observando a Cascata de Pagamentos. |
| <p><u>“Amortização Extraordinária Obrigatória pelo Fluxo de Direitos Creditórios Totais”</u></p>    | Os Direitos Creditórios Totais depositados na Conta Centralizadora deverão ser utilizados, observada a Cascata de Pagamento, para realizar, mensalmente, em cada Data de Pagamento das Notas   |

|   |  |
|---|--|
|   | Comerciais, a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, no limite dos referidos valores disponíveis, mediante a transferência dos referidos recursos à Conta Centralizadora.  |
| <u>“Amortização”</u>                        | significa o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado conforme Anexo IX, que será realizado, em caráter ordinário, nas Datas de Pagamento dos CRI.   |
| <u>“ANBIMA”</u>                             | significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.  |
| <u>“Anúncio de Encerramento”</u>            | significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160.   |
| <u>“Anúncio de Início”</u>                  | significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.   |
| <u>“Assembleia Especial”</u>                | significa a assembleia especial de Titulares de CRI a ser realizada, observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma do item 12 deste Termo de Securitização.  |
| <u>“Assembleia Extraordinária do Fundo”</u> | Significa a assembleia geral de cotistas do Fundo datada de 26 de julho de 2024, por meio da qual foi aprovada a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios pelo Fundo.   |
| <u>“Atos de Aprovação”</u>                  | significa, em conjunto, a Reunião de Sócios da Devedora Inicial, a Reunião de Sócios da Devedora de 17/12/2024, a Reunião de Sócios da Otcon e a Assembleia Extraordinária do Fundo.   |
| <u>“Auditor Independente”</u>               | significa a <b>BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP</b> , com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61, na qualidade de auditor independente registrado na CVM sob o nº 10723, ou outro auditor independente que venha a substitui-la, responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60. |

|  |   |
|--|---|
|  | Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.   |
| <u>“Aumento da Remuneração”</u>                  | tem o significado atribuído na Cláusula 5.2.1 abaixo.   |
| <u>“Aval”</u>                                    | significa a garantia de aval prestada no âmbito das Notas Comerciais pelos Avalistas.   |
| <u>“Avalistas”, “Fiadores” ou “Garantidores”</u> | significa, em conjunto, a <b>OTCON CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 2.525, Sala 159, Bairro Parque Industrial Lagoinha, CEP 14095-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.901.697/0001-89, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.228.591.235 (“ <u>Otcon</u> ”); <b>VICTOR DE PAULA VIEIRA</b> , brasileiro, empresário, casado no regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 64.939.296-6 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 015.999.036-01, com residência na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costábile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385 (“ <u>Victor</u> ”); e <b>MARCIANO BOQUETE PEAGUDA BEKCIVANYI</b> , brasileira, corretora de imóveis, casada no regime da comunhão parcial de bens, portadora da cédula de identidade RG nº 19.102.122-2 expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 119.110.358-78, com residência na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costábile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385 (“ <u>Marcia</u> ”). |
| <u>“Boletim de Subscrição”</u>                   | significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI.  |
| <u>“B3”</u>                                      | significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.  |

|   |   |
|---|---|
| <u>"CCI"</u>  | Significam, em conjunto, as CCI Unidades e a CCI Notas Comerciais;  |
| <u>"CCI Unidades"</u>   | As CCI Unidades – Originárias e as CCI Unidades – Novas, quando referidas em conjunto.  |
| <u>"CCI Unidades – Novas"</u>   | As 28 (vinte e oito) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, representativas de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Unidades – Novas, emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, conforme descritas no Anexo II ao Termo de Securitização;                                   |
| <u>"CCI Unidades - Originárias"</u>   | As 10 (dez) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, representativas de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Unidades – Originárias, emitidas pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, conforme descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização;                                   |
| <u>"CCI Notas Comerciais"</u>   | As 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, cada uma delas representativas de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais de cada Série, emitidas pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, conforme descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização;            |
| <u>"Cessão de Créditos"</u>   | significa a cessão dos Créditos Imobiliários Unidades, conforme Contrato de Cessão.   |
| <u>"Cessão Fiduciária"</u> ou<br><u>"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"</u> | significa a cessão fiduciária de todos os Direitos Creditórios, conforme Contrato de Cessão;  |
| <u>"CETIP21"</u>  | significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.   |
| <u>"Classe Sênior"</u>  | A classe de CRI representada pelos CRI Sênior, cujos titulares têm preferência no recebimento dos pagamentos de juros remuneratórios, amortização ordinária e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI pertencentes à Classe Subordinada, nos termos deste Termo de Securitização, desde que os |

|   |   |
|---|---|
|   | respectivos CRI tenham sido integralizados.   |
| “ <u>Classe Subordinada</u> ”                   | A classe de CRI representada pelos CRI Mezanino e pelos CRI Subordinado, cujos titulares recebem os pagamentos de juros remuneratórios, amortização ordinária e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI pertencentes à Classe Sênior, nos termos deste Termo de Securitização, desde que os respectivos CRI tenham sido integralizados.  |
| “ <u>CMN</u> ”                                  | Significa o Conselho Monetário Nacional.  |
| “ <u>CNPJ</u> ”                                 | significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.  |
| “ <u>Código ANBIMA</u> ”                        | significa o “ <i>Código de Ofertas Públicas</i> ”, vigente desde 15 de julho de 2024.   |
| “ <u>Código Civil</u> ”                         | significa Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.  |
| “ <u>Código de Processo Civil</u> ”             | significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.   |
| “ <u>COFINS</u> ”                               | significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.   |
| “ <u>Compromisso de Investimento</u> ”          | os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição dos CRI e serão integralizados, pelos Investidores, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição e mediante a celebração com os investidores do Compromisso de Investimento, nos termos do §2º, do Artigo 18 da Resolução nº CVM 60, de forma a receber os recursos subscritos conforme chamadas de capital, de acordo com prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso, observadas as Condições Precedentes aplicáveis; |
| “ <u>Comunicação de Pagamento Facultativo</u> ” | significa a comunicação a ser encaminhada pela Devedora à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Facultativa, informando (i) a data do Resgate   |

|   |  |
|---|--|
|   | Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Facultativa; e (ii) qualquer outra informação relevante à Securitizadora, devendo considerar o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado aplicável quando houver Resgate Antecipado Facultativo Total.   |
| <u>“Condições Precedentes”</u>  | significa quando mencionados conjuntamente as Condições Precedentes CRI Sênior e Condições Precedentes CRI Mezanino e Subordinado.   |
| <u>“Condições Precedentes CRI Sênior”</u>                                     | significa as condições precedentes que deverão ser integral e cumulativamente atendidas para fins de integralização dos CRI Sênior e, consequentemente, das Notas Comerciais da 1ª Série, no âmbito de cada chamada de capital, previstas no item 1.2 do Anexo X ao presente instrumento.  |
| <u>“Condições Precedentes CRI Mezanino e Subordinado”</u>                     | significa as condições precedentes que deverão ser integral e cumulativamente atendidas para fins de integralização dos CRI Mezanino e Subordinado e, consequentemente, das Notas Comerciais da 2ª e 3ª Séries, no âmbito de cada chamada de capital, previstas no item 1.1 do Anexo X ao presente instrumento.                        |
| <u>“Condições Precedentes para Liberação dos Recursos do Fundo de Obras”</u>  | significa as condições precedentes que deverão ser integral e cumulativamente atendidas para fins de liberação dos recursos do Fundo de Obras, previstas no item 3 do Anexo X ao presente instrumento.   |
| <u>“Condições Precedentes para Pagamento da Remuneração dos CRI Mezanino”</u> | significa as condições precedentes que deverão ser integral e cumulativamente atendidas para fins de pagamento da remuneração dos CRI Mezanino, previstas no item 4 do Anexo X ao presente instrumento.  |
| <u>“Conta Centralizadora”</u>   | significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú (341), sob o nº 98985-0, agência 0393, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários e aos Direitos Creditórios, nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão. |
| <u>“Conta de Livre”</u>   | significa a conta corrente de nº 45873-2, mantida na agência 2401 do   |

|   |   |
|---|---|
| <u>Movimentação</u>                                 | Banco Bradesco (Código 237), de titularidade da Devedora, para livre movimentação desta, na qual serão depositados, pela Securitizadora, os recursos <b>(i)</b> da aquisição das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; e <b>(ii)</b> do Preço de Cessão.  |
| <u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u> | significa o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado em 13 de junho de 2022, conforme aditado por meio do " <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre Otcon, Victor e Marcia, na qualidade de fiduciantes, o Fundo na qualidade de fiduciária anterior, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, em 27 de setembro de 2024, conforme posteriormente aditado.                               |
| <u>“Contrato de Cessão”</u>                         | significa o presente " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado em 27 de setembro de 2024, entre a Devedora, na qualidade de cedente e fiduciante, o Fundo, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de cessionária e fiduciária, os Garantidores, na qualidade de fiadores, o Marcelo e a Gestora, na qualidade de intervenientes anuentes, para ceder os Créditos Imobiliários Unidades e garantir as Obrigações Garantidas, conforme posteriormente aditado. |
| <u>“Contrato de Distribuição”</u>                   | significa o " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 19ª (décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora</i> ", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, conforme posteriormente aditado.  |
| <u>“Contratos de Garantia”</u>                      | significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, Escritura Pública de Alienação Fiduciária do Imóvel e o Contrato de Cessão.   |
| <u>“Contratos Imobiliários”</u>                     | cada Unidade Autônoma é comercializada por meio da celebração de  |

|   |  |
|---|--|
|   | um “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma Futura</i> ”, celebrado entre o respectivo Devedor e a Cedente.  |
| “ <u>Controlada Relevante</u> ”                   | significa, isoladamente ou em conjunto, aquela empresa cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação no capital social detido por qualquer dos Garantidores, direta ou indiretamente, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Otcon no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada (definição de controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações). |
| “ <u>Controle</u> ” e “ <u>Controlada</u> ”       | têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.  |
| “ <u>CPF</u> ”                                    | significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.  |
| “ <u>Créditos do Patrimônio Separado</u> ”        | significa: (i) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo os Fundos); (iii) os valores decorrentes da Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) os Direitos Creditórios; (v) as Garantias; (vi) os valores decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas; e (vii) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (vi) acima, conforme aplicável.   |
| “ <u>Créditos Imobiliários</u> ”                  | significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Unidades e os Créditos Imobiliários Notas Comerciais.  |
| “ <u>Créditos Imobiliários Notas Comerciais</u> ” | significam os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514 e do artigo 1º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada, que compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, representados pelas CCI.   |
| “ <u>Créditos Imobiliários Unidades</u> ”         | significam os Créditos Imobiliários Unidades – Novas e os Créditos Imobiliários Unidades – Originárias, quando referidos em conjunto.  |
| “ <u>Créditos Imobiliários</u>                    | significam os créditos imobiliários decorrentes dos 28 (vinte e oito) Contratos Imobiliários, cedidos pela Cedente à Cessionária por meio  |

|   |  |
|---|--|
| <u>Unidades - Novas"</u>  | do Contrato de Cessão, incluídos na cessão quando da celebração do 1º (primeiro) aditamento ao Contrato de Cessão, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514 e do artigo 1º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada, que compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, representados pelas CCI.   |
| <u>"Créditos Imobiliários</u><br><u>Unidades - Originárias"</u> | significam os créditos imobiliários decorrentes dos 10 (dez) Contratos Imobiliários, cedidos pela Cedente à Cessionária por meio do Contrato de Cessão, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514 e do artigo 1º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada, que compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, representados pelas CCI.  |
| <u>"CRI em Circulação"</u>                                      | para fins de constituição de quórum, significa todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados pelos Titulares de CRI, excluídos os CRI e que a Emissora ou a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau. |
| <u>"CRI Sênior"</u>   | Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 19ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora. Os CRI Sêniores têm preferência em relação aos CRI Subordinado, no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos;   |
| <u>"CRI Mezanino"</u>   | Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série da 19ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora. Os CRI Mezanino têm preferência em relação aos CRI Subordinado, no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios  |

|   |  |
|---|--|
|   | eventualmente incorridos, de acordo com a Ordem de Pagamentos.   |
| <u>“CRI Subordinado”</u>                                    | Os certificados de recebíveis imobiliários da 3 <sup>a</sup> Série da 19 <sup>a</sup> Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora. Os CRI Sênior têm preferência em relação aos CRI Subordinado, no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos; |
| <u>“CRI”</u>  | Quando referidos em conjunto, os CRI Sênior, os CRI Mezanino e os CRI Subordinado, a serem emitidos conforme este Termo de Securitização, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. Quando e se emitidos, os certificados de recebíveis imobiliários pertencentes às novas séries integrarão ao conceito de “CRI”.                                  |
| <u>“Cronograma Indicativo”</u>                              | Significa o cronograma vinculado ao <u>Anexo I</u> demonstrando a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.  |
| <u>“CSLL”</u>   | significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.   |
| <u>“Custodiante”</u> ou<br><u>“Instituição Custodiante”</u> | significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada, responsável pela guarda das vias físicas dos Documentos da Destinação de Recursos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários.  |
| <u>“CVM”</u>  | significa a Comissão de Valores Mobiliários.   |
| <u>“Data de Emissão”</u>                                    | significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 27 de setembro de 2024.  |
| <u>“Data de Emissão das CCI Notas Comerciais”</u>           | significa a data de emissão das CCI Notas Comerciais, qual seja, 27 de setembro de 2024.   |
| <u>“Data de Emissão das CCI Unidades - Novas”</u>           | significa a data de emissão das CCI Unidades - Novas, qual seja, 17 de dezembro de 2024.   |
| <u>“Data de Emissão das CCI Unidades - Originárias”</u>     | significa a data de emissão das CCI Unidades - Originárias, qual seja, 27 de setembro de 2024.   |

|   |  |
|---|--|
| <u>"Data de Início da Rentabilidade"</u>        | significa a data da primeira integralização dos CRI.   |
| <u>"Data de Liberação"</u>                      | significa cada uma das datas de liberação dos recursos do Fundo de Obras para a Conta de Livre Movimentação, as quais deverão ocorrer em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição da Obra mais recente, indicando a evolução da obra no período de referência.   |
| <u>"Data de Pagamento das Notas Comerciais"</u> | significa cada data de pagamento da Amortização e da Remuneração das Notas Comerciais prevista no Termo de Emissão.  |
| <u>"Data de Pagamento dos CRI"</u>              | significa cada data de pagamento da Amortização e da Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI prevista no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização, com o primeiro pagamento devido em 20 de outubro de 2024, até a Data de Vencimento.   |
| <u>Data de Vencimento das CCI"</u>              | significa a data de vencimento das CCI, qual seja, 25 de setembro de 2029.   |
| <u>"Data de Vencimento dos CRI"</u>             | significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de setembro de 2029.   |
| <u>"Data de Verificação"</u>                    | significa o dia 20 (vinte) de cada mês de referência, a partir do mês de janeiro de 2025, para fins de verificação da Razão de Garantia, demais procedências, conforme termos do Termo de Emissão. A partir da verificação do efetivo cumprimento das Condições Precedentes para Pagamento da Remuneração dos CRI Mezaninos, para verificação das seguintes condições: <b>(i)</b> se o saldo do valor do Fundo de Liquidez é inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez; <b>(ii)</b> se o custo total para conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, reajustado pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), descrito no Relatório de Validação de Orçamento da Obra mais recente é maior do que o previsto no primeiro Relatório de Medição de Obra; <b>(iii)</b> se o Fundo de Obras não foi recomposto pela Cedente nos termos do presente instrumento; <b>(iv)</b> se há insuficiência de recursos no âmbito da Operação, conforme cláusula 6.4.10 ou <b>(v)</b> se o saldo do Fundo de Despesas Recorrentes é inferior ao Valor Mínimo do Fundo de |

|   |   |
|---|---|
|   | Despesas Recorrentes.   |
| <u>“Datas de Integralização das Notas Comerciais”</u> | significa cada data em que irá ocorrer a integralização das Notas Comerciais, e em moeda corrente nacional, de acordo com a respectiva integralização dos CRI observados os termos do Termo de Emissão, deste Termo de Securitização e do Compromisso de Investimento.  |
| <u>“Datas de Integralização dos CRI”</u>              | significa cada data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais, e em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3 e solicitações ao investidor de acordo com a demanda da Devedora e regras estabelecidas no Termo de Securitização e no Compromisso de Investimento.                                  |
| <u>“Data de Subscrição dos CRI”</u>                   | significa cada data em que irá ocorrer a subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da Securitizadora.  |
| <u>“Despesas Flat”</u>                                | Tem o significado atribuído no item 14.1 abaixo.  |
| <u>“Despesas Recorrentes”</u>                         | As despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas no item 14.1 abaixo, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado. |
| <u>“Despesas”</u>                                     | tem o significado previsto na Cláusula XIV abaixo.  |
| <u>“Destinação dos Recursos”</u>                      | Tem o significado atribuído no item 4.2 abaixo.   |
| <u>“Devedora” ou “Cedente”</u>                        | significa a <b>RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385, inscrita no CNPJ sob o nº 42.142.792/0001-89.   |
| <u>“Devedores” ou “Adquirentes”</u>                   | significa os respectivos compradores das Unidades do Empreendimento Imobiliário.  |

|   |  |
|---|--|
| “ <u>Distribuidora</u> ”                        | Significa a <b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b> , conforme qualificada no Preâmbulo.  |
| “ <u>Distribuição Parcial</u> ”                 | Tem o significado atribuído no item 3.11. abaixo.  |
| “ <u>Dia Útil</u> ”                             | significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, no Estado de São Paulo, cidade de São Paulo e/ou cidade de Ribeirão Preto.   |
| “ <u>Direitos Creditórios</u> ”                 | significa todos os direitos creditórios presentes e futuros, detidos e/ou que venham a ser detidos pela Devedora e pelo Fundo, principais ou acessórios, performados ou não performados, objeto da Cessão Fiduciária oriundos (i) da comercialização a qualquer título das Unidades Autônomas, que envolva a concessão de direito real e/ou de posse; e (ii) do eventual sobrejo resultante (a) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (b) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso este seja superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo imóvel, nos termos do Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel, à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária. |
| “ <u>Direitos Creditórios Totais</u> ”          | são, em conjunto, os Créditos Imobiliários Unidades, objeto de cessão definitiva, e os Direitos Creditórios, objeto de cessão fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão;  |
| “ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”            | significa, em conjunto, o Relatório de Destinação, os Relatórios de Medição de Obras e o cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Imobiliário.  |
| “ <u>Documentos da Destinação de Recursos</u> ” | significa os documentos enviados pela Devedora que, a critério do Agente Fiduciário, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais nas atividades indicadas no Termo de Emissão,  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago), sendo que também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.</p>   |
| <p><u>“Documentos da Operação”</u></p>   | <p>significa, em conjunto: <b>(i)</b> o Termo de Emissão; <b>(ii)</b> este Termo de Securitização; <b>(iii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iv)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(v)</b> o Contrato de Cessão; <b>(vi)</b> a Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(vii)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(viii)</b> os Boletins de Subscrição dos CRI; <b>(ix)</b> os Compromissos de Investimento; <b>(x)</b> o Anúncio de Início; <b>(xi)</b> o Anúncio de Encerramento; <b>(xii)</b> as atas das eventuais Assembleias Gerais ou Especiais de Titulares de CRI, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins de tais assembleias, o que inclui, mas sem limitação, “Termos de Compromisso” celebrados pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores; <b>(xiii)</b> os contratos celebrados para contratação do Agente de Medição da Obra e o Agente de Monitoramento da Carteira; <b>(xiv)</b> quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais e aos CRI; <b>(xv)</b> os Contratos Imobiliários e <b>(xvi)</b> quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.</p> |
| <p><u>“Efeito Adverso Relevante”</u></p> | <p>Significa um ou mais atos, fatos, alterações, eventos, efeitos ou circunstâncias (individual ou conjuntamente com outros atos, fatos, alterações, efeitos ou circunstâncias) que forem prejudiciais aos negócios, ativos, bens, passivos ou resultados da Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores e impeça ou substancialmente restrinja a condução das principais atividades da Devedora e/ou de qualquer</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  | dos Garantidores e/ou dificultem o cumprimento de qualquer de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação.  |
| “ <u>Emissão</u> ”   | significa a 1 <sup>a</sup> (Primeira), a 2 <sup>a</sup> (Segunda) e a 3 <sup>a</sup> (Terceira) Séries da 19 <sup>a</sup> (décima nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, objeto deste Termo de Securitização.   |
| “ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”               | significa a <b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b> , qualificada no Preâmbulo.   |
| “ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ”                          | Significa o “Residencial Chianti”, para uso residencial, o qual consistirá num edifício constituído de subsolo, térreo, 25 (vinte e cinco) pavimentos, ático, e 196 (cento e noventa e seis) futuras unidades autônomas, em desenvolvimento no Imóvel.   |
| “ <u>Encargos Moratórios</u> ”                                 | significa os valores equivalentes a, sem prejuízo da Remuneração dos CRI: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA.  |
| “ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”                         | O “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora das CCI, e o Custodiante, na qualidade de custodiante das CCI, em 27 de setembro de 2024, conforme posteriormente aditada.   |
| “ <u>Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ” | significa a “ <i>Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrada entre a Devedora e o Fundo, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Gestora, na qualidade de interveniente anuente, para garantir as Obrigações Garantidas, lavrada perante o 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, em 4 de outubro de 2024, no livro 1.456, nas folhas 003 a 073, conforme posteriormente rerratificada e aditada. |

|   |  |
|---|--|
| <u>“Escritura de Permuta”</u>   | Significa a “ <i>Escritura Pública de Permuta</i> ”, conforme rerratificada, lavrada no livro 1272, fls. 369/376 das notas do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.  |
| <u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>                   | significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e em sua eventual liquidação em favor dos Titulares de CRI, previstos neste Termo de Securitização.  |
| <u>“Eventos de Vencimento Antecipado”:</u>                              | Significa que, conforme disposto na Cláusula 7.1 do Termo de Emissão, as obrigações das Notas Comerciais serão antecipadamente vencidas. Isso permite à Securitizadora, conforme decisão em Assembleia, exigir da Devedora o pagamento imediato do saldo devedor atualizado, acrescido da Remuneração <i>pro rata temporis</i> desde a última Data de Pagamento das Notas Comerciais até a data do efetivo pagamento, bem como dos Encargos Moratórios, quando aplicáveis, na ocorrência de qualquer evento previsto em lei. |
| <u>“Fiança”</u>   | significa a garantia de fiança prestada no âmbito do Contrato de Cessão pelos Fiadores.  |
| <u>“Fundo”</u>  | significa o <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HARMONIA</b> , fundo de investimento de classe única, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“ <u>Lei 8.668/93</u> ”) e do seu regulamento, inscrito no CNPJ sob o nº 36.445.587/0001-90, representado por <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada.  |
| <u>“Fundo de BDI”</u>   | significa o fundo a ser constituído pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, destinado a cobrir custos e despesas indiretas referentes à obra, incluindo, mas não se limitando a, (i) funcionários; (ii) sistemas; e (iii) administração, correspondente ao montante total de R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais).   |
| <u>“Fundo de Despesas Extraordinárias”, “Valor do Fundo de Despesas</u> | significa o fundo a ser constituído pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, como provisão para pagamento das despesas extraordinárias dos CRI, no valor correspondente a R\$ 50.000,00   |

|   |   |
|---|---|
| <u>Extraordinárias</u>  | (cinquenta mil reais).  |
| <u>“Fundo de Despesas Recorrentes”</u>                            | significa o fundo a ser constituído pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para pagamento das despesas recorrentes dos CRI e em garantia ao pagamento das demais Obrigações Garantidas, que deverá corresponder, inicialmente, ao Valor Inicial do Fundo de Despesas Recorrentes.  |
| <u>“Fundo de Liquidez”</u> ou <u>“Valor do Fundo de Liquidez”</u> | significa o fundo a ser constituído pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para garantia do pagamento da remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino até o “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário, no montante correspondente a R\$ 4.431.681,93 (quatro milhões, quatrocentos e trinta e um mil, seiscentos e oitenta e um reais e noventa e três centavos).   |
| <u>“Fundo de Obras”</u> ou <u>“Valor do Fundo de Obras”</u>       | a Devedora obriga-se a manter, na Conta Centralizadora, um fundo destinado à conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, no valor correspondente ao saldo remanescente de obras a executar, que, na data de 1º de dezembro de 2024, corresponde a R\$ 60.140.692,84 (sessenta milhões, cento e quarenta mil, seiscentos e noventa e dois reais e oitenta e quatro centavos). Caso exista desvio, positivo, entre os custos totais necessários para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário e o orçamento inicial para conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário apresentado pela Devedora, conforme consta do Anexo H ao Termo de Emissão, a Devedora deverá suportar essa diferença, com recursos próprios. |
| <u>“Fundo de Reserva”</u> ou <u>“Valor do Fundo de Reserva”</u>   | significa o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, observado o valor inicial de R\$ 634.748,97 (seiscentos e trinta e quatro mil, setecentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos) e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva.  |
| <u>Fundos</u>   | Quando referidos em conjunto, o Fundo de Despesas Extraordinárias, o Fundo de Despesas Recorrentes, o Fundo de Reserva, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Obra e o Fundo de BDI.  |
| <u>“Garantias”</u> ou <u>“Garantias da</u>                        | significa, em conjunto, as Garantias Reais, o Aval, a Fiança e os Fundos.   |

|  |   |
|--|---|
| <u>Operação</u> "                        |   |
| " <u>Garantias Reais</u> "               | significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária do Imóvel e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.   |
| " <u>Gestora</u> "                       | significa a <b>PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74.  |
| " <u>Habite-se</u> "                     | significa o Auto de Conclusão do Empreendimento Imobiliário, a ser emitido pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto / SP após a conclusão do Empreendimento Imobiliário.   |
| " <u>IGP-M</u> "                         | significa o índice de preços calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.  |
| " <u>Imóvel</u> "                        | Significa o Imóvel objeto da matrícula nº 200.804 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, situado na Alameda Doutor Newton Mendes Garcia, nº 135, Loteamento Residencial Monterrey, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, que será incorporado o Empreendimento Imobiliário; e que será objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel.   |
| " <u>INCC</u> "                          | significa o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).  |
| " <u>Índice de Subordinação Mínimo</u> " | significa o índice mínimo a ser observado a partir do 8º (oitavo) mês contado da primeira data de integralização dos CRI Sênior, para a razão entre <b>(a)</b> o somatório do saldo devedor atualizado dos CRI Mezanino e dos CRI Subordinados subscritos e integralizados e <b>(b)</b> o somatório do saldo devedor atualizado da totalidade dos CRI subscritos e integralizados, o qual corresponderá a <b>(a)</b> 20% (vinte por cento), caso o valor total de CRI Seniores subscritos e integralizados corresponda a até R\$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais) e <b>(b)</b> 28% (vinte e oito por cento), caso o valor total de CRI Seniores subscritos e integralizados seja superior a R\$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais). |

|  |  |
|--|--|
| <u>"Instituições Financeiras Permitidas"</u>                                       | significa as instituições financeiras permitidas para fins das Aplicações Financeiras Permitidas, quais sejam, Itaú Unibanco S.A., Banco Fator S.A. e também outras instituições financeiras de primeira linha. Serão consideradas instituições financeiras de primeira linha as instituições financeiras com classificação de risco igual ou acima de "AA+".  |
| <u>"Investidores"</u>  | Significa, quando mencionados em conjunto e indistintamente, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.   |
| <u>"Investidores Profissionais"</u>  | significa os investidores que atendam às características de investidor profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.   |
| <u>"Investidores Qualificados"</u>   | significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.   |
| <u>"Investimentos Permitidos"</u><br>ou <u>"Aplicações Financeiras Permitidas"</u> | <p>São os investimentos em:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Títulos de emissão do Tesouro Nacional;</li> <li>(ii) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária;</li> <li>(iii) Fundos de investimentos de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária;</li> <li>(iv) Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou</li> <li>(v) Operações compromissadas com liquidez diária.</li> </ul> |
| <u>"IOF/Câmbio"</u>  | significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.   |
| <u>"IOF/Títulos"</u>   | significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.   |

|  |  |
|--|--|
| “ <u>IPCA</u> ”                              | significa o índice de preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.                                       |
| “ <u>IRPJ</u> ”                              | significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.   |
| “ <u>IRRF</u> ”                              | significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.  |
| “ <u>ISS</u> ”                               | significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.   |
| “ <u>JUCESP</u> ”                            | significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.  |
| “ <u>Lei 4.591</u> ”                         | significa a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.  |
| “ <u>Lei 8.981</u> ”                         | significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.   |
| “ <u>Lei 9.514</u> ”                         | significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.  |
| “ <u>Lei 11.033</u> ”                        | significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.   |
| “ <u>Lei 12.846</u> ”                        | significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.   |
| “ <u>Lei 14.195</u> ”                        | significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.   |
| “ <u>Lei 14.430</u> ”                        | significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.   |
| “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”      | significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.  |
| “ <u>Lista de Materiais e Fornecedores</u> ” | significa os materiais e fornecedores aprovados no âmbito da Emissão para fins de antecipação dos recursos do Fundo de Obras, constantes do Anexo H ao Termo de Emissão. |
| “ <u>MDA</u> ”                               | significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.         |
| “ <u>Mês de Apuração</u> ”                   | significa o mês da Data de Verificação.  |
| “ <u>Mês de Competência</u> ”                | significa o mês imediatamente anterior ao da Data de Verificação.  |

|  |   |
|--|---|
| <u>"Multa Indenizatória"</u>             | significa a multa devida pela Cedente em virtude da ocorrência de qualquer dos eventos, nos termos da Cláusula Nona e seguintes do Contrato de Cessão;  |
| <u>"Notas Comerciais da 1ª Série"</u>    | significa as notas comerciais objeto da 1ª série da emissão de notas comerciais da Devedora, nos termos do Termo de Emissão.  |
| <u>"Notas Comerciais da 2ª Série"</u>    | significa as notas comerciais objeto da 2ª série da emissão de notas comerciais da Devedora, nos termos do Termo de Emissão.  |
| <u>"Notas Comerciais da 3ª Série"</u>    | significa as notas comerciais objeto da 3ª série da emissão de notas comerciais da Devedora, nos termos do Termo de Emissão.  |
| <u>"Notas Comerciais"</u> ou <u>"NC"</u> | significa, em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série e as Notas Comerciais da 3ª Série.   |
| <u>"Obrigações Garantidas"</u>           | significam: <b>(i)</b> todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores, pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força dos Termo de Emissão e Contrato de Cessão, bem como suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores e Devedores em qualquer dos demais Documentos da Operação, o que inclui, mas sem limitação, o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual exccussão das respectivas garantias, incluindo, mas sem limitação, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, tributos e, ainda, as despesas do Patrimônio Separado; <b>(ii)</b> todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; <b>(iii)</b> todos os tributos incidentes, além de todas as despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; <b>(iv)</b> qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; <b>(v)</b> qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos |

|   |   |
|---|---|
|   | da Operação; <b>(vi)</b> qualquer custo ou qualquer das Despesas, o que inclui, mas sem limitação, aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, das CCI e dos CRI; e <b>(vii)</b> inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias da Operação.  |
| <b><u>"Oferta"</u></b>                      | Significa quando mencionadas em conjunto a Oferta dos CRI Subordinado, a Oferta dos CRI Mezanino e a Oferta dos CRI Sêniores.   |
| <b><u>"Oferta dos CRI Mezanino"</u></b>     | significa a distribuição pública dos CRI Mezanino, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual <b>(i)</b> é destinada aos Investidores Profissionais; <b>(ii)</b> será intermediada pela Emissora e eventuais participantes especiais que vierem a participar da Oferta nos termos do item 3.2 abaixo; e <b>(iii)</b> não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.    |
| <b><u>"Oferta dos CRI Sêniores"</u></b>     | significa a distribuição pública dos CRI Sêniores, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual <b>(i)</b> é destinada aos Investidores Qualificados; <b>(ii)</b> será intermediada pela Emissora e eventuais participantes especiais que vierem a participar da Oferta nos termos do item 3.2 abaixo; e <b>(iii)</b> não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.     |
| <b><u>"Oferta dos CRI Subordinados"</u></b> | significa a distribuição pública dos CRI Subordinado, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual <b>(i)</b> é destinada aos Investidores Profissionais; <b>(ii)</b> será intermediada pela Emissora e eventuais participantes especiais que vierem a participar da Oferta nos termos do item 3.2 abaixo; e <b>(iii)</b> não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160. |
| <b><u>"Operação de Securitização"</u></b>   | significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista no presente Termo de Securitização.   |

|   |  |
|---|--|
| <p><u>“Ordem de Pagamentos”</u> ou<br/><u>“Cascata de Pagamentos”</u></p> | <p>significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Emissora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do item 10.10 abaixo.</p>  |
| <p><u>“Patrimônio Separado”</u></p>                                       | <p>significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI.</p>  |
| <p><u>“Período de Capitalização”</u></p>                                  | <p>Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na Data de Pagamento dos CRI, imediatamente posterior (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou que se inicia na respectiva Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento dos CRI, imediatamente posterior (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.</p>   |
| <p><u>“Pessoa”</u></p>  | <p>significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, condomínio, <i>trust</i>, <i>joint venture</i>, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza.</p>   |
| <p><u>“Pessoas Vinculadas”</u></p>  | <p>significa nos termos da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, conforme em vigor: os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | valores mobiliários em mercados regulamentados.  |
| “ <u>PIS</u> ”  | significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.   |
| “ <u>Plano de Distribuição</u> ”                        | Significa que os CRI serão distribuídos pela Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, do Contrato de Distribuição e deste Termo de Securitização, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160.   |
| “ <u>Preço de Cessão</u> ”                              | significa o preço que a Securitizadora pagará à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários Unidades, no valor de R\$ 15.860.000,00 (quinze milhões, oitocentos e sessenta mil reais) ou no valor correspondente à diferença entre o montante resultante da integralização dos CRI e o Preço de Integralização das Notas Comerciais, aquele que for menor, nos termos do Contrato de Cessão.  |
| “ <u>Preço de Integralização das Notas Comerciais</u> ” | O preço de integralização das Notas Comerciais será correspondente: <b>(i)</b> ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, na primeira Data de Integralização da respectiva série; e <b>(ii)</b> após a primeira Data de Integralização, o preço de integralização da respectiva série das Notas Comerciais será o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais, desde a primeira Data da Integralização das Notas Comerciais até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período. |
| “ <u>Preço de Integralização dos CRI</u> ”              | significa o Valor Nominal Unitário, se a integralização ocorrer em uma única data. Após a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, o Preço de Integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento dos CRI, até a efetiva Data de Integralização dos CRI, observada a possibilidade de ágio ou deságio.   |
| “ <u>Público-Alvo</u> ”                                 | Significa, quando mencionados em conjunto e indistintamente, o PÚblico-Alvo dos CRI Seniores, o PÚblico-Alvo dos CRI Mezanino e o PÚblico-Alvo dos CRI Subordinados.   |

|  |  |
|--|--|
| <u>“Público-Alvo dos CRI Mezanino”</u>     | Significa o público-alvo dos CRI Mezanino, aos quais os CRI Mezanino serão distribuídos publicamente no âmbito da Oferta, qual seja, os Investidores Profissionais.  |
| <u>“Público-Alvo dos CRI Seniores”</u>     | Significa o público-alvo dos CRI Seniores aos quais os CRI Seniores serão distribuídos publicamente no âmbito da Oferta, qual seja, os Investidores Qualificados.  |
| <u>“Público-Alvo dos CRI Subordinados”</u> | Significa o público-alvo dos CRI Subordinados, aos quais os CRI Subordinados serão distribuídos publicamente no âmbito da Oferta, qual seja, os Investidores Profissionais.  |
| <u>“Razão de Garantia”</u>                 | significa a razão de garantia que deverá ser observada pela Devedora ao longo da Operação., conforme o Anexo IX ao presente instrumento.   |
| <u>“Recompra Compulsória”</u>              | A recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários Unidades a ser realizada de forma compulsória pela Cedente e pelos Fiadores, em caráter solidário, no âmbito da verificação das Hipóteses de Recompra Compulsória, nos termos da Cláusula Oitava do Contrato de Cessão;   |
| <u>“Recompra Facultativa”</u>              | A opção de a Cedente realizar, por livre iniciativa e independentemente de aprovação por parte da Emissora ou dos titulares dos CRI, a recompra facultativa total dos Créditos Imobiliários Unidades a partir da obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário e desde que em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total. |
| <u>“Regime de Colocação”</u>               | significa regime de melhores esforços de colocação dos CRI.  |
| <u>“Regime Fiduciário”</u>                 | significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares de CRI, instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, conforme aplicável.  |
| <u>“Regulamento do Fundo”</u>              | significa a versão vigente do regulamento do Fundo, datado de 06 de maio de 2024.  |
| <u>“Relatório de Destinação”</u>           | Significa o relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Notas Comerciais, na forma substancialmente   |

|   |  |
|---|--|
|   | prevista no Anexo B ao Termo de Emissão.   |
| <u>“Relatório de Medição de Obra”</u>           | significa o relatório a ser emitido pelo Agente de Medição da Obra que deverá contemplar ao menos as seguintes informações acerca do Empreendimento Imobiliário: (1) percentual total e detalhado por serviço/insumos de obra executada a cada período mensal e os correspondentes valores, em reais, utilizados para a execução; (2) comparativo entre o percentual de obra executada e o previsto, constante do cronograma de obra do Empreendimento Imobiliário; (3) cumprimento ou não da Destinação dos Recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais; (4) evolução de obra prevista e executada, com os correspondentes valores, em reais; (5) insumos estocados e seus correspondentes valores em reais; (6) replanejamento do cronograma de obra do Empreendimento Imobiliário, semestralmente; (7) desembolsos estimados para a conclusão da obra do Empreendimento Imobiliário; (8) documentação fotográfica do Empreendimento Imobiliário; (9) cálculo do Índice Nacional de Custo de Construção do Mercado - INCC, publicado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas – FGV, no período em questão; (10) apresentação de novo custo total de obra; (11) validação de necessidade de liberação extraordinária de recursos, conforme previsto no Termo de Emissão, caso aplicável; e (12) outras informações que venham a ser necessárias para cumprimento das obrigações do Termo de Emissão, que deverá ser enviado para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário até o dia 10 (dez) de cada mês ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) de cada mês coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional. |
| <u>“Relatório de Recebíveis e Espelhamento”</u> | significa o relatório a ser emitido pelo Agente de Monitoramento da Carteira que conterá as informações necessárias para a verificação da Razão de Garantia, nos termos do Termo de Emissão, quais sejam: <b>(i)</b> identificação dos Direitos Creditórios Elegíveis; <b>(ii)</b> valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis à Taxa de Remuneração dos CRI; <b>(iii)</b> memória de cálculo do item (ii) acima e da Razão de Garantia, conforme Anexo G ao presente instrumento; <b>(iv)</b> identificação das Unidades Autônomas disponíveis para comercialização na data do  |

|  |  |
|--|--|
|  | respectivo Relatório de Recebíveis e Espelhamento, bem como seus valores de avaliação, a ser atualizado anualmente na forma prevista no Termo de Emissão; <b>(v)</b> a verificação do valor de venda de cada uma das Unidades Autônomas por valor igual ou superior ao valor mínimo de venda, o qual será equivalente a R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais) por m <sup>2</sup> (metro quadrado), devidamente atualizado pela variação acumulada positiva do IPCA (“ <u>Valor Mínimo de Venda</u> ”); <b>(vi)</b> o espelho de vendas do Empreendimento Imobiliário e/ou do Imóvel, o valor nominal das vendas e a forma de pagamento; <b>(vii)</b> o preço médio de m <sup>2</sup> das comercializações das unidades do Empreendimento Imobiliário dos últimos 6 (seis) meses; <b>(viii)</b> as informações a respeito dos pagamentos e inadimplimentos dos Direitos Creditórios no mês base; e <b>(ix)</b> outras informações necessárias para possibilitar o cumprimento do Termo de Emissão. |
| “ <u>Relatório de Validação de Orçamento da Obra</u> ” | significa o relatório semestral a ser emitido pelo Agente de Medição de Obra que conterá <b>(i)</b> as informações necessárias para a verificação de que a evolução de obra, não apresente um custo de obra a incorrer superior ao custo remanescente originalmente orçado, reajustado pelo INCC; <b>(ii)</b> relatório contendo o avanço físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário; e <b>(iii)</b> projeção de custos a serem incorridos pela Devedora nas obras do Empreendimento Imobiliário.   |
| “ <u>Remuneração dos CRI</u> ”                         | tem o significado atribuído no item 5.2. abaixo.   |
| “ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u> ”        | significa o resgate antecipado facultativo total (não sendo permitido o resgate parcial) das Notas Comerciais que a Devedora poderá realizar caso esteja adimplente com suas obrigações, nos termos do Termo de Emissão.   |
| “ <u>Resgate Antecipado Obrigatório</u> ”              | as Notas Comerciais deverão ser objeto de resgate obrigatório pela Devedora caso seja verificada qualquer das hipóteses de amortização extraordinária das Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão e o percentual do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a ser amortizado for superior a 98% (noventa e oito por cento).   |
| “ <u>Resgate Antecipado</u> ”                          | tem o significado atribuído na Cláusula 7 abaixo.  |

|  |  |
|--|--|
| “ <u>Resolução 4.373</u> ”                             | significa a Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, conforme alterada.   |
| “ <u>Resolução CVM 17</u> ”                            | significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.  |
| “ <u>Resolução CVM 30</u> ”                            | significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.   |
| “ <u>Resolução CVM 60</u> ”                            | significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.   |
| “ <u>Resolução CVM 80</u> ”                            | Significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.  |
| “ <u>Resolução CVM 160</u> ”                           | Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.   |
| “ <u>Reunião de Sócios da Devedora Inicial</u> ”       | significa a reunião de sócios da Devedora, realizada em 18 de julho de 2024, a qual aprovou a emissão das Notas Comerciais e a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.  |
| “ <u>Reunião de Sócios da Devedora de 17/12/2024</u> ” | significa a reunião de sócios da Devedora, realizada em 17 de dezembro de 2024, a qual aprovou as alterações na emissão das Notas Comerciais aprovadas na AEI CRI de 17/12/2024.   |
| “ <u>Reunião de Sócios da Otcon</u> ”                  | significa a reunião de sócios da Otcon, realizada em 18 de julho de 2024, a qual aprovou a outorga do Aval e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.   |
| “ <u>RFB</u> ”   | Significa Receita Federal do Brasil.   |
| “ <u>Seguro Risco de Engenharia</u> ”                  | significa o seguro de obras, Responsabilidade Civil, Riscos de Engenharia, aderentes às práticas do mercado, tendo por objeto o Empreendimento Imobiliário, com seguradora de primeira linha, e cujo limite máximo de indenização não seja inferior a R\$ 70.379.038,37 (setenta milhões, trezentos e setenta e nove, e trinta e oito reais e trinta e sete centavos). |

|   |  |
|---|--|
| <u>"Spread"</u>   | tem o significado atribuído no item 5.2. abaixo.   |
| <u>"Subclasse Mezanino"</u>   | A subclasse de CRI representada pelos CRI Mezanino, cujos titulares têm preferência no recebimento dos pagamentos de juros remuneratórios, amortização ordinária e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI pertencentes à Subclasse Subordinada, nos termos deste Termo de Securitização, desde que os respectivos CRI tenham sido integralizados.  |
| <u>"Subclasse Subordinada"</u>  | A subclasse de CRI representada pelos CRI Subordinado, cujos titulares recebem os pagamentos de juros remuneratórios, amortização ordinária e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI pertencentes à Subclasse Mezanino, nos termos deste Termo de Securitização, desde que os respectivos CRI tenham sido integralizados.  |
| <u>"Taxa de Administração"</u>  | tem o significado previsto no item 14.1(iii) abaixo.   |
| <u>"Termo de Emissão"</u> ou <u>"Termo de Emissão das Notas Comerciais"</u> | significa o "Termo de Emissão da 1 <sup>a</sup> Emissão de Notas Comerciais, de 1 <sup>a</sup> (Primeira), 2 <sup>a</sup> (Segunda) e 3 <sup>a</sup> (Terceira) Séries, para Colocação Privada da Residencial Chianti SPE Ltda.", celebrado entre a Devedora, a Securitizadora, os Avalistas e os intervenientes anuentes, em 27 de setembro de 2024, conforme posteriormente aditado.                                 |
| <u>"Termo"</u> ou <u>"Termo de Securitização"</u>                           | significa o presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1 <sup>a</sup> (Primeira), 2 <sup>a</sup> (Segunda) e 3 <sup>a</sup> (Terceira) Séries da 19 <sup>a</sup> (décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.", conforme posteriormente aditado. |
| <u>"Titulares de CRI"</u>   | significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.  |
| <u>"Unidades"</u> ou <u>"Unidades Autônomas"</u>                            | as unidades autônomas futuras do Empreendimento Imobiliário.   |
| <u>"Valor de Despesas Flat"</u>   | significa o valor a ser deduzido da liberação por conta e ordem da Devedora como provisão para pagamento das Despesas Flat dos CRI, correspondente ao valor de R\$ 4.919.847,20 (quatro milhões,   |

|   |   |
|---|---|
|   | novecentos e dezenove mil, oitocentos e quarenta e sete reais e vinte centavos).  |
| <u>“Valor de Pagamento Antecipado”</u>                  | significa o valor a ser pago pela Devedora em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, o qual será equivalente a <b>(i)</b> caso a Comunicação de Pagamento Facultativo seja realizada com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência, <b>(a)</b> o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido <b>(b)</b> da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data da Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, sem a incidência de qualquer prêmio ou <b>(ii)</b> caso a Comunicação de Pagamento Facultativo seja realizada com menos de 90 (noventa) dias de antecedência, desde que observada, em qualquer caso, uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias, <b>(a)</b> o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido <b>(b)</b> da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data da Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, e <b>(c)</b> do prêmio de pré-pagamento, no valor correspondente a 3% (três por cento) do valor calculado de acordo com os subitens <b>(a)</b> e <b>(b)</b> anteriores. |
| <u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas Recorrentes”</u> | significa o valor de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), a ser observado pelo Fundo de Despesas Recorrentes quando de sua constituição e a cada recomposição.   |
| <u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas Recorrentes”</u>  | significa o valor mínimo a ser observado pelo Fundo de Despesas Recorrentes, correspondente, a R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais).  |

|  |  |
|--|--|
| <u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u>  | significa <b>(a)</b> até o “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário e encerramento do Fundo de Liquidez, o valor correspondente a 110% (cento e dez por cento) da maior parcela de pagamento de Amortização e Remuneração dos CRI de cada Série, e <b>(b)</b> após o “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário e encerramento do Fundo de Liquidez, o valor correspondente às 3 (três) próximas parcelas de pagamento de Amortização e Remuneração dos CRI de cada Série.             |
| <u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u> | significa o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais acrescido da atualização monetária, conforme cálculo previsto no Anexo IX.   |
| <u>“Valor Nominal Unitário”</u>            | significa o valor nominal de cada CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.   |
| <u>“Valor Total da Emissão”</u>            | significa o valor nominal da totalidade dos CRI a ser emitido, que corresponde a R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), sendo <b>(i)</b> R\$ 51.000.000,00 (cinquenta e um milhões de reais) referentes aos CRI Seniores; <b>(ii)</b> R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) referentes aos CRI Mezanino; e <b>(iii)</b> R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) referentes aos CRI Subordinados; observada a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI. |

1.1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Securitização são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão.

1.1.2. Todas as referências a qualquer lei ou regulamentação significam uma referência às referidas da maneira que se encontrem em vigor ou, conforme aplicável, ao texto normativo que vier a substitui-las.

1.1.3. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras da mesma importância quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Securitização como um todo e não a uma disposição específica deste Termo de Securitização e referências a cláusulas, subcláusulas, adendos e anexos estão relacionados a este Termo de Securitização a não ser que de outra forma especificado.

1.1.4. Todos os termos definidos neste Termo de Securitização 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.

1.1.5. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão aplicam-se total e automaticamente a este Termo de Securitização, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Aprovação Societária da Emissora. A presente Emissão e a Oferta foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, conforme as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, registrada na JUCESP sob nº 247.340/23-6, em 19 de junho de 2023, e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET em 29 de abril de 2023, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI, do Estatuto Social da Emissora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), os quais se aplicam para as ofertas públicas submetidas a registro na CVM por meio do rito de registro automático de distribuição e de registro ordinário de distribuição, conforme previstos na Resolução CVM 160.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da Devedora Inicial e na Reunião de Sócios da Devedora de 17/12/2024.

## **CLÁUSULA II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários.** A Emissora realiza, neste ato, em caráter irretratável e irrevogável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI. Os créditos imobiliários vinculados a este Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo II deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento "A" da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas neste Termo de Securitização.

2.1.1 Por força da vinculação de que trata o item 2.1. acima, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI:

- (i)** constituem o Patrimônio Separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Securitizadora;
- (ii)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI até **(a)** o pagamento integral da totalidade dos CRI e **(b)** transferência, para a Conta de Livre Movimentação, de eventuais valores remanescentes na Conta Centralizadora, decorrente de fluxo financeiro advindo dos Direitos Creditórios cuja destinação já tenha sido estabelecida contratualmente para que fosse direcionada à Conta Centralizadora, após a emissão do termo de quitação dos CRI pelo Agente Fiduciário;
- (iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;
- (iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.2.1 Os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo todos os efeitos que correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição do Regime Fiduciário.

**2.2.** Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

**2.3.** Os CRI serão objeto de oferta pública no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 e deste Termo de Securitização.

**2.4.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160

e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 17 e 19 do “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

**2.5.** Em atendimento ao artigo 24 da Resolução CVM 160, é apresentada, no Anexo III do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Emissora para atestar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização e, em atendimento ao artigo 11, inciso V, da Resolução CVM 17, é apresentada a declaração de inexistência de conflito de interesses pelo Agente Fiduciário, na forma do Anexo VI do presente Termo de Securitização.

**2.6.** Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, no Anexo IV do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Emissora com relação à instituição do Regime Fiduciário.

**2.7.** Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são oriundos **(i)** da emissão das Notas Comerciais em favor da Securitizadora; e **(ii)** da Cessão de Créditos em favor da Securitizadora, e estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista no item 10 abaixo, nos termos da Lei 14.430, no âmbito da Operação de Securitização.

2.7.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Direitos Creditórios Totais;

2.7.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931;

**2.8.** Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora por meio da subscrição da totalidade das Notas Comerciais e da aquisição dos Créditos Imobiliários Unidades no âmbito do Contrato de Cessão.

2.8.1. A dívida representada pelas Notas Comerciais e pelos Créditos Imobiliários Unidades somente se tornarão exigíveis a partir da sua integralização das Notas Comerciais, a qual, por sua vez, está condicionada à integralização dos CRI.

**2.9.** Lastro dos CRI. As Notas Comerciais e os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujas características principais estão listadas no Anexo II deste Termo de Securitização, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, têm o valor total de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis

milhões de reais), na data de sua emissão, e corresponderão ao lastro dos CRI objeto da Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 9 abaixo, e nos termos da Lei 14.430.

2.9.1. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora manterá os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do item 9 abaixo.

2.9.2. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

**2.10. Pagamentos dos Créditos Imobiliários:** Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários deverão ser realizados pela Devedora mediante depósito de recursos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do item 5.12 do Termo de Emissão e do item 6.1. do Contrato de Cessão.

2.10.1. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora todos e quaisquer recursos a eles relativos são expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Contas Centralizadora:

- (a) constituirão, no âmbito deste Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) os recursos decorrentes da Conta Centralizadora destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito deste Termo de Securitização e despesas incorridas, inclusive, mas não se limitando, os

- custos do Custodiante, Escriturador e do Agente Fiduciário, observado o disposto no item 8 abaixo;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser exequidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco aqui previstos; e
  - (e) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

**2.11.** Custódia. A via digital da Escritura de Emissão de CCI, uma via digital deste Termo de Securitização, bem como uma via digital de eventuais Documentos Comprobatórios adicionais que evidenciem a existência dos Créditos Imobiliários, se houver, deverão ser mantidas pelo Custodiante, que será o fiel depositário contratado, nos termos de contrato de prestação de serviços de custódia a ser celebrado com a Emissora, pela remuneração ali prevista, a ser arcada pela Devedora, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os documentos e realizar a verificação do lastro dos CRI nos termos deste Termo de Securitização; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima, incluindo, sem limitação, a via digital da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas e em perfeita ordem, os documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima, incluindo, sem limitação, a via digital da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização.

2.11.1. O Custodiante será responsável pela guarda das vias digitais dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, representados, principalmente, pela via digital da Escritura de Emissão de CCI. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que referidos Documentos Comprobatórios forem apresentados para registro perante o Custodiante e a B3, conforme o caso.

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

2.11.3. O Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos da Destinação de Recursos, os quais correspondem àqueles que a Emissora e o Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais e a Cessão de Crédito, ambas representadas pelas CCI.

2.11.4. A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O 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.

2.11.5. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

**2.12.** Características dos Créditos Imobiliários. Os créditos imobiliários, representados pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo II, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 2.

**2.13.** Classificação ANBIMA: Conforme classificação da ANBIMA, os CRI serão classificados: (i) Categoria: “Residencial”, tendo em vista a categoria do Empreendimento Imobiliário; (ii) Concentração: “Concentrado”, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são devidos integralmente pela Devedora; (iii) Segmento: “Apartamento ou casa”, tendo em vista a natureza do Empreendimento Imobiliário; e (iv) Lastro: “Valores mobiliários representativos de dívida” e “Outros”, tendo em vista que os CRI são lastreados nas Notas Comerciais e na Cessão de Créditos. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

**2.14.** Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”: não;

### **CLÁUSULA III – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

**3.1.** Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários,

representados pelas CCI, serão emitidos em 1<sup>a</sup> (primeira), 2<sup>a</sup> (segunda) e 3<sup>a</sup> (terceira) séries e possuem as seguintes características:

- (i)** Emissão. Esta é a 19<sup>a</sup> (décima nona) emissão da Emissora;
- (ii)** Série: A Emissão é realizada em 1<sup>a</sup> (primeira), 2<sup>a</sup> (segunda) e 3<sup>a</sup> (terceira) Séries, observada a possibilidade da emissão de novas séries;
- (iii)** Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de 76.000 (setenta e seis mil) CRI, sendo 51.000 (cinquenta e um mil) CRI Seniores, 3.000 (três mil) CRI Mezanino e 22.000 (vinte e dois mil) CRI Subordinados, na Data de Emissão dos CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI, observada a possibilidade da emissão de novas séries.
- (iv)** Quantidade de Patrimônios Separados: nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão;
- (v)** Valor Total da Emissão. A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), sendo R\$ 51.000.000,00 (cinquenta e um milhões de reais), referentes ao montante dos CRI Sênior; R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), referentes ao montante dos CRI Mezanino; e R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), referentes ao montante dos CRI Subordinado, na Data de Emissão, observada a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI e observada a possibilidade da emissão de novas séries;
- (vi)** Valor Nominal Unitário. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vii)** Data de Emissão. A data de emissão dos CRI é 27 de setembro de 2024;
- (viii)** Local de Emissão. Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (ix)** Data de Vencimento. A data de vencimento dos CRI será 27 de setembro de 2029;
- (x)** Prazo Total. 1.826 (um mil, oitocentos e vinte e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão;
- (xi)** Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário (ou o seu saldo) dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice IPCA, de forma

exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo o produto da atualização incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização de cada respectiva série até a data de vencimento, conforme as fórmulas constantes do item 1 do Anexo IX ao presente instrumento;

**(xii)** Remuneração. Os CRI Sêniores farão jus a uma remuneração composta pelos juros remuneratórios de 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento ao ano), a partir de 17 de dezembro de 2024, os CRI Mezanino de 12% (doze) ao ano e os CRI Subordinados de 13% (treze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a ser calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização dos CRI de cada respectiva série ou desde a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, e calculada de acordo com a fórmula constante do item 2 do Anexo IX ao presente instrumento;

**(xiii)** Amortização do Principal. saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado de acordo com o disposto no cronograma constante do Anexo I ao presente instrumento.

**(xiv)** Regime Fiduciário. Conforme previsto no item 10 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários, bem como as Garantias, os Fundos, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário;

**(xv)** Depósito para Distribuição e Negociação: A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, para os CRI eletronicamente custodiados na B3. Os CRI serão depositados para negociação, no mercado secundário, observadas as restrições dispostas neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, em mercado de balcão organizado, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

**(xvi)** Garantia Flutuante. Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

**(xvii)** Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre

os CRI. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI gozarão das garantias reais outorgadas pela Devedora em favor da Emissora no âmbito das Notas Comerciais e do Contrato de Cessão, quais sejam, as Garantias Reais, a Fiança e o Aval;

**(xviii)** Subordinação: os CRI Subordinados se subordinam aos CRI Mezanino e aos CRI Seniores, ao passo que os CRI Mezanino se subordinam aos CRI Sêniores. Os CRI Seniores possuem preferência no pagamento de Amortização e Remuneração em relação aos CRI Mezanino e aos CRI Subordinados, ao passo que os CRI Mezanino possuem preferência no pagamento de Amortização e Remuneração em relação aos CRI Subordinados. Até o resgate integral dos CRI Seniores, deverá ser observado o Índice de Subordinação Mínima, sob pena de amortização extraordinária dos CRI Sênior no montante necessário à recomposição, nas Datas de Pagamento dos CRI previstas no Anexo I ao presente instrumento;

**(xix)** Coobrigação da Emissora: Não há;

**(xx)** Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial.

**(xxi)** Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

**(xxii)** Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado como de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

**(xxiii)** Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizer jus a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, serão efetuados pela Devedora nas respectivas datas de vencimento, na Conta Centralizadora;

**(xxiv)** Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas

pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pela Emissora pontualmente, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento;

**(xxv)** Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento dos Créditos Imobiliários, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo;

**(xxvi)** Ordem de Alocação dos Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos;

**(xxvii)** Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares;

**(xxviii)** Repactuação. Não haverá repactuação programada dos CRI;

**(xxix)** Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir rating aos CRI;

**(xxx)** Código ISIN: (i) 1ª Série CRI - BRLSECCRI1E; (ii) 2ª Série CRI - BRLSECCRI1FO; e (iii) 3ª Série CRI - BRLSECCRI1G8;

**(xxxi)** Política de utilização de derivativos: Não será utilizado qualquer instrumento derivativo, seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor;

**(xxxii)** Revolvência: Não haverá;

**(xxxiii) Classe**: A Emissão será realizada em 2 (duas) Classes, que compreendem: **(i)** a Classe Sênior; e **(ii)** a Classe Subordinada, a qual, por sua vez, se subdivide na Subclasse Mezanino e na Subclasse Subordinada, observado a Razão de Subordinação – os CRI de uma mesma Classe e Subclasse devem conferir a seus titulares iguais direitos e obrigações. Os CRI da Classe Sênior terão prioridade sobre os CRI da Classe Subordinada e os CRI da Subclasse Mezanino terão prioridade sobre os CRI da Subclasse Subordinada para efeitos de pagamento do Valor Nominal Unitário, amortização extraordinária, pagamento de remuneração e quaisquer outras distribuições de rendimentos e no adimplemento de qualquer obrigação pecuniária, pela Emissora, relacionada aos CRI, à Emissão e à Oferta e/ou aos Créditos Imobiliários, não havendo qualquer outro tipo de preferência, privilégio, prioridade ou subordinação entre os titulares dos CRI da Classe Sênior, os titulares dos CRI da Subclasse Mezanino e os titulares dos CRI da Subclasse Subordinada; e

**(xxxiv) Utilização de Derivativos**: Não haverá.

### **Distribuição dos CRI**

**3.2. Oferta**. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pela Emissora, que atuará na distribuição dos CRI nos termos do art. 43 da Resolução CVM 60, observada a possibilidade de contratar instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, e que aderirão à Oferta por meio da celebração dos respectivos Termos de Adesão à Oferta, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pela Emissora, na qualidade de distribuidora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o PÚblico-Alvo da Oferta.

3.2.1. Registro da Oferta na CVM. A Oferta será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160.

### **3.3. PÚblico-Alvo da Oferta, Prospecto e Documento de Aceitação da Oferta.**

3.3.1. Os CRI foram inicialmente 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.

3.3.1.1. Não obstante, os Investidores, ao adquirirem os CRI, deverão assinar o Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição.

**3.4.** Irrevogabilidade da Oferta. A Oferta é irrevogável.

**3.5.** Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta, é permitido à Emissora e à Devedora 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.

3.5.1. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados na Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização.

**3.6.** Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, exceto as que expressamente forem renunciadas pela Emissora, na qualidade de instituição intermediária líder;
- (ii) concessão do registro da Oferta na CVM; e
- (iii) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.6.1. Os CRI da presente Oferta permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos.

**3.7.** Integralização da Oferta. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição e nos respectivos Compromissos de Investimento, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização dos CRI, o qual poderá ser acrescido de eventual ágio ou deságio, sendo certo que tal ágio ou deságio será aplicado igualmente à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data. A integralização dos CRI será realizada via B3.

**3.8.** Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto ao Público-Alvo da Oferta, será

realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3.

**3.9. Pessoas Vinculadas.** Caso seja verificado pelo Distribuidor (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 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 as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

**3.10. Distribuição Parcial.** Será permitida a colocação parcial dos CRI na Oferta, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

3.10.1. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que, até o encerramento do prazo de colocação dos CRI, haja a colocação de, no mínimo, 19.000 (dezenove mil) CRI, equivalente a R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) (“Quantidade Mínima da Emissão”), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingida a Quantidade Mínima da Emissão, a Emissora, de comum acordo com a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta (“Distribuição Parcial”).

3.10.2. Eventual saldo dos CRI acima da Quantidade Mínima da Emissão não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, por meio de aditamento a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de quaisquer aprovações societárias adicionais da Emissora ou em Assembleia Especial.

3.10.3. Tendo em vista a Distribuição Parcial, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual à Quantidade Mínima da Emissão.

**3.11. Prazo Máximo de Distribuição.** A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

**3.12.** Liquidação Financeira. A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

**3.13.** Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

**3.14.** Restrições à Negociação dos CRI. Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre: **(i)** Investidores Profissionais; e **(ii)** Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento de cada Oferta realizada no âmbito da Emissão. Fica vedada a negociação dos CRI com o público investidor em geral.

## **CLÁUSULA IV – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**4.1.** Integralização dos CRI. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização, o qual será pago em moeda corrente nacional, após o integral cumprimento das Condições Precedentes previstas no item 1 do Anexo X ao presente instrumento, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento.

4.1.1. A integralização dos CRI de cada Oferta ficará condicionada ao cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis a cada Série e será realizada em tranches, observada a necessidade de recursos da Devedora, o Relatório de Destinação, os Relatórios de Medição de Obras e o cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Imobiliário.

4.1.2. Condição Resolutiva. Na hipótese de não serem integralmente cumpridas as Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais e do pagamento do Preço de Cessão, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão, o Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas: **(i)** as obrigações assumidas pela Devedora com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão; e **(ii)** o reembolso, pela Devedora, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Securitizadora e demais prestadores de serviço contratados no âmbito da Operação e eventuais taxas de descontinuidade, devidas pela Devedora aos respectivos prestadores de serviços, se aplicável.

4.1.3. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes, os recursos oriundos da integralização dos CRI Subordinados serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na seguinte ordem:

- (i) Pagamento das Despesas Flat, por conta e ordem da Devedora;
- (ii) Constituição do Fundo de Despesas Extraordinária, por conta e ordem da Devedora, proporcionalmente ao valor da respectiva Série na Emissão;
- (iii) Constituição ou recomposição do Fundo de Despesas Recorrentes, por conta e ordem da Devedora, proporcionalmente ao valor da respectiva Série na Emissão; e
- (iv) Constituição do Fundo de Obras, mediante as chamadas de capital no âmbito dos Compromissos de Investimento, desde que previamente comprovada a insuficiência do saldo do Fundo de Obras para o pagamento do saldo de obras a incorrer do Empreendimento, exclusivamente com base no Relatório de Medição.

4.1.4. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes, os recursos oriundos da integralização dos CRI Mezanino serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na seguinte ordem:

- (v) Constituição do Fundo de Despesas Extraordinária, por conta e ordem da Devedora, proporcionalmente ao valor da respectiva Série na Emissão;
- (vi) Constituição ou recomposição do Fundo de Despesas Recorrentes, por conta e ordem da Devedora, proporcionalmente ao valor da respectiva Série na Emissão; e
- (vii) Constituição do Fundo de Obras, mediante as chamadas de capital no âmbito dos Compromissos de Investimento, desde que previamente comprovada a insuficiência do saldo do Fundo de Obras para o pagamento do saldo de obras a incorrer do Empreendimento, exclusivamente com base no Relatório de Medição.

4.1.5. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes, os recursos oriundos da integralização dos CRI Sêniores serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na seguinte ordem:

- (i) Constituição do Fundo de Despesas Extraordinária, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), por conta e ordem da Devedora;
- (ii) Constituição ou recomposição do Fundo de Despesas Recorrentes, no valor de

R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), por conta e ordem da Devedora;

- (iii) Constituição do Fundo de Liquidez, em no máximo 3 (três) parcelas, sendo que cada uma delas deverá ocorrer em uma nova integralização dos CRI Seniores e, somado ao fluxo de recebíveis eventualmente utilizado para compor o Fundo de Liquidez no período, de acordo com a Cascata de Pagamentos, deverá perfazer o valor de R\$ 1.477.227,31 (um milhão, quatrocentos e setenta e sete mil, duzentos e vinte e sete reais e trinta e um centavos), sendo certo que, caso o valor existente no Fundo de Liquidez seja maior ou igual ao Valor do Fundo de Liquidez, não será direcionado nenhum recurso adicional à sua composição pelo fluxo da integralização em montante equivalente ao Valor do Fundo de Liquidez, por conta e ordem da Devedora;
- (iv) Constituição do Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva, ou seja, R\$ 634.748,97 (seiscentos e trinta e quatro mil, setecentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos), por conta e ordem da Devedora;
- (v) Constituição do Fundo de BDI, em montante equivalente ao Valor do Fundo de BDI, ou seja, R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais), por conta e ordem da Devedora; e
- (vi) Constituição do Fundo de Obras, por conta e ordem da Devedora, mediante as chamadas de capital no âmbito dos Compromissos de Investimento, desde que previamente comprovada a insuficiência do saldo do Fundo de Obras para o pagamento do saldo de obras a incorrer do Empreendimento, exclusivamente com base no Relatório de Medição.

4.1.6. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.1.7. Após a integralização dos CRI, o pagamento das Despesas *Flat* e a constituição dos Fundos, por conta e ordem da Devedora, as liberações de recursos do Fundo de Obras ficarão condicionadas à satisfação integral e cumulativa das Condições Precedentes para Liberação dos Recursos do Fundo de Obras.

**4.2. Procedimento de Integralização:** A integralização dos CRI será realizada conforme as chamadas de capital, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização dos CRI, admitida a aplicação de ágio ou deságio, desde que aplicados de forma

igualitária para os CRI integralizados em uma mesma data. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

4.2.1. Os CRI poderão ser integralizados na data da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição.

**4.3.** Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora e para a aquisição dos Créditos Imobiliários Unidades cedidos pela Devedora.

**4.4.** Destinação dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais pela Devedora. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão e a integralização das Notas Comerciais serão destinados integral e exclusivamente para construção e/ou desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário (“Destinação de Recursos”), conforme Anexo VIII ao presente instrumento, tudo nos termos da Resolução CVM 60.

4.4.1. Para fins da Destinação dos Recursos, entende-se por “recursos líquidos” os recursos captados pela Devedora, por meio da integralização das Notas Comerciais, excluídos os custos incorridos para pagamento das Despesas Iniciais, decorrentes da Operação de Securitização.

4.4.1.1. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos comprobatórios da destinação aqui prevista, observado que, independentemente do quanto previsto no item acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora poderão solicitar as vias originais dos respectivos Documentos Comprobatórios, caso venha a ser necessário para atender a eventual solicitação da CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador que venha a solicitar essa informação ao Agente Fiduciário e/ou da Securitizadora. Caso isso ocorra, a Devedora se obriga a encaminhar as vias originais dos respectivos documentos comprobatórios no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação ou no prazo equivalente à metade do prazo estipulado pelo respectivo órgão regulador, dos prazos acima sempre o menor.

4.4.1.2. Conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar a guarda e custódia da via física de todos os documentos e informações representativos dos documentos comprobatórios da destinação aqui prevista, bem como de quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos

recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais, os quais deverão ser mantidos em local seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável.

4.4.2. Conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora é responsável pela veracidade e autenticidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram e não serão objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua veracidade ou autenticidade das informações deles constantes.

4.4.3. Os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 4.4., até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Emissão das Notas Comerciais ou quaisquer outros documentos da emissão das Notas Comerciais; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, segundo o Termo de Emissão das Notas Comerciais e este Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

4.4.4. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos a Devedora deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, com base nos períodos de janeiro a junho (inclusive) e julho a dezembro (inclusive), e envio no último dia dos meses de julho e janeiro e imediatamente subsequentes, sendo a primeira data de envio dia 31 de janeiro de 2025, e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, o Relatório de Destinação, acompanhado dos Documentos da Destinação de Recursos, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Imobiliário no respectivo semestre. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao

Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

- (i) O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.6. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.6 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE; e
- (ii) Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta do Termo de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.4.5. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

**4.5.** A Emissora poderá emitir novas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) além das 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> séries, conforme artigo 2º, incisos X a XIV da Lei 14.430, e as Resoluções CVM 160 e 60. Estas novas séries seguirão as condições deste Termo e as regulamentações da CVM emissão poderá incluir diferentes classes ou séries, permitindo aditamentos para novas classes e séries. Será indicada a subordinação entre as classes, conforme a Lei 14.430. Os direitos creditórios que compõem o lastro serão descritos conforme a Lei 14.430. Será indicada a possibilidade de

substituição ou aquisição futura dos direitos creditórios e detalhados os procedimentos e prazos. Serão indicadas as garantias de amortização dos CRIs ou de classes e séries específicas, conforme a Lei 14.430. A emissão de novas séries exigirá aprovação prévia em assembleia de titulares de CRIs.

**4.6.** O montante discriminado em cada Compromisso de Investimento a ser integralizado em decorrência de cada chamada de capital terá como parâmetro, e ser correspondente, ao montante necessário à **(i)** recomposição do Fundo de Obras; e **(ii)** ao pagamento das Despesas Flat correspondentes.

**4.7.** Caso na última chamada de capital para integralização dos CRI, com base no Relatório de Medição de Obra, houver recursos suficientes integralizados para o término da obra do Empreendimento Imobiliário, os subscritores dos CRI ficarão desobrigados de realizar a integralização dos CRI que sobejarem os recursos suficientes para o término da obra, independentemente de realização de assembleia de titulares de CRI. Nesta hipótese a Securitizadora deverá cancelar os CRI subscritos e não integralizados.

## **CLÁUSULA V - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI**

**5.1.** Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário (ou o seu saldo) dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice IPCA, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois), sendo o produto da atualização incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização até a data de vencimento, conforme as fórmulas constantes do item 1 do Anexo IX ao presente instrumento.

5.1.1. Indisponibilidade ou Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA. Serão aplicáveis as disposições abaixo em caso de indisponibilidade temporária, extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA.

5.1.2. Observado o disposto no subitem 5.1.4 abaixo, caso o IPCA, deixem de ser divulgados por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação do IPCA, para cálculo da Remuneração, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial dos Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, de comum

acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração.

5.1.3. Caso o IPCA, ou seu substituto legal, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares de CRI de que trata o subitem 5.1.3 acima, referida assembleia dos Titulares de CRI não será realizada, observado o disposto neste Termo de Securitização e o IPCA, ou seu substituto legal, a partir da sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que até a data de divulgação do IPCA, ou seu substituto legal, será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, o último IPCA, ou seu substituto legal divulgado.

5.1.4. Em caso de indisponibilidade temporária do índice do IPCA, até a data de substituição do índice de correção a ser deliberada na Assembleia Especial de Titulares de CRI referida no subitem 5.1.2. acima, será aplicado o valor do último índice do IPCA divulgado.

5.1.5. Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou de instalação, em segunda convocação, ou caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração nos termos previstos na Cláusula XII abaixo, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva assembleia ou na data de vencimento, caso ocorra primeiro, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu valor nominal unitário (ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI), conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade. Os CRI resgatados nos termos deste item serão cancelados.

5.1.6. Por se tratar de operação estruturada para a presente Emissão dos CRI, a decisão proferida na Assembleia Especial de Titulares de CRI referida no subitem 5.1.2 acima deverá ser observada pela Securitizadora, de forma que a manifestação da Securitizadora em relação à Taxa Substitutiva deverá ser tomada pela Securitizadora única e exclusivamente conforme o decidido em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre referido assunto.

**5.2. Remuneração dos CRI.** Os CRI farão jus a uma remuneração composta pelos juros remuneratórios, a ser calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias

Úteis base 252 (duzentos e cinquenta e dois), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização dos CRI de cada respectiva série ou desde a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, e calculada de acordo com a fórmula constante do item 2 do Anexo IX ao presente instrumento.

5.2.1. Aumento da Remuneração. Caso **(a)** a Alienação Fiduciária de Imóveis não seja registrada na matrícula do Imóvel, no Registro de Imóveis competente, em até 90 (noventa) dias corridos, a contar da data de celebração do 1º Aditamento ao Termo de Emissão ou eventual aditamento à Escritura Pública de Alienação Fiduciária que venha a ser formalizada, sendo que, nesse segundo caso, o prazo deverá ser contado a partir da data de assinatura do referido aditamento, **(b)** a Procuração de Venda Forçada não seja assinada e/ou renovada por instrumento público em até 10 (dez) dias corridos a contar da data de celebração do 1º Aditamento ao Termo de Emissão ou do seu vencimento, conforme aplicável e/ou **(c)** seja verificado atraso igual ou superior a 20% (vinte por cento) na evolução de obras do Empreendimento Imobiliário nos primeiros 12 (doze) meses a partir da emissão dos CRI, ou superior a 7% (sete por cento) na evolução de obras do Empreendimento Imobiliário após os primeiros 12 (doze) meses a partir da emissão dos CRI, observando a curva de evolução prevista x realizada acumulada do Empreendimento Imobiliário, de acordo com Relatório de Medição de Obra, o que ocorrer primeiro entre as hipóteses listadas nos itens (a) a (c), a Remuneração dos CRI Seniores será, a partir da Data de Pagamento dos CRI imediatamente posterior, exclusive, majorada em 1,00% a.a. (um por cento ao ano), e perdurará até a Data de Pagamento dos CRI imediatamente posterior ao cumprimento do ato que ensejou o referido aumento (“Aumento da Remuneração”).

**5.3. Encargos Moratórios.** Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações oriundas dos CRI, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares de CRI os Encargos Moratórios, os quais serão repassados pela Emissora aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora, à Emissora.

**5.4. Amortização Programada dos CRI** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais, Recompra Compulsória e/ou Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Unidades (com o consequente resgate antecipado dos CRI), conforme os termos previstos nos Documentos da Operação, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série será amortizado nas Datas de Pagamento dos CRI, de acordo com o cronograma constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

5.4.1. Os recursos existentes na Conta Centralizadora deverão ser suficientes para o pagamento da Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI aos Titulares dos CRI nas respectivas Datas de Pagamento, sendo certo que a verificação da suficiência de recursos e a movimentação de recursos para a Conta Centralizadora deverão ser realizadas pela Emissora nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

5.4.2. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam titulares ao final do Dia Útil anterior à Data de Pagamento dos CRI prevista neste Termo de Securitização.

**5.5. 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 feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento dos CRI coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

## **CLÁUSULA VI - GARANTIAS**

**6.1.** Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários contarão com as garantias dispostas no Termo de Emissão e no Contrato Cessão.

6.1.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram ou serão constituídas, conforme o caso, as seguintes Garantias em favor da Securitizadora:

- (a) A Alienação Fiduciária de Imóvel e das futuras Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário que estejam em estoque, com exceção das Unidades Autônomas previstas no Anexo VII ao Contrato de Cessão, conforme Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (b) A Alienação Fiduciária de Quotas, conforme Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e
- (c) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme Contrato de Cessão.

6.1.2. A Emissão conta ainda com o Aval, a Fiança, o Fundo de Obras, o Fundo de

Reservas, o Fundo de Liquidez, a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

**6.2. Razão de Garantia**: A todo tempo, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá assegurar que a Razão de Garantia esteja cumprida, a qual será calculada na forma do item 3 do Anexo IX ao presente instrumento. Ainda, as Unidades Autônomas cujos Direitos Creditórios Totais não se enquadrem como Direitos Creditórios Elegíveis deverão ser consideradas para fins do valor de estoque descontado o valor já pago pelos respectivos adquirentes.

6.2.1. Entende-se por “Método de Avaliação da Garantia” a avaliação das garantias, realizada exclusivamente para cálculo da Razão de Garantia, a qual será mensal, sendo a primeira na Data de Verificação seguinte a Data de Início de Rentabilidade, obtida conforme fórmulas do Anexo IX ao presente instrumento. Tomar-se-á por base o preço médio do m<sup>2</sup> das vendas realizadas nos últimos 06 (seis) meses, ou, no caso de não haver ao menos uma venda no período de 06 (seis) meses, tomar-se-á como base o valor de venda forçada de laudos de avaliação emitidos por um dos Agentes de Avaliação (conforme abaixo definido), com validade máxima de 12 (doze) meses.

6.2.2. Para fins do cálculo da Razão de Garantia, os “Direitos Creditórios Elegíveis” são aqueles que:

- (i) Não sejam os Direitos Creditórios Totais decorrentes das Unidades 901, 904, 1.308, 1.508, 1.607, e 2.404 do Empreendimento Imobiliário, pois são permuta de material;
- (ii) Não sejam os Direitos Creditórios Totais decorrentes das Unidades 1.202, 1.402, 1.407, 1.602, 1.702, 1.802, 2.002, 2.008, 2.108, 2.208, 2.308, e 2.408 do Empreendimento Imobiliário, pois foram adquiridas pelo Fundo, exceto se tais unidades forem recompradas pela Devedora;
- (iii) Não tenham parcela vencida e não paga por mais de 90 (noventa) dias; e
- (iv) Tenham vencimentos que sejam devidos a partir de janeiro de 2026 (inclusive), os quais deverão ser trazidos a valor presente pela Remuneração dos CRI Sênior.

6.2.3. A verificação do cumprimento da Razão de Garantia será realizada mensalmente, na Data de Verificação, pela Securitizadora, sendo que a obrigação de enquadramento deverá ser observada a partir do mês imediatamente subsequente à primeira Data de Integralização, nas respectivas Datas de Liberação e de acordo com o disposto acima,

desde que tenha recebido o respectivo Relatório de Recebíveis e Espelhamento, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar, ainda que em datas diferentes da Datas de Liberação.

6.2.4. Os valores mencionados na Cláusula 6.2.1 acima serão comprovados por meio: (i) da apresentação dos contratos de venda e compra das Unidades Autônomas; ou, se não houver, no mínimo, 1 (uma) venda registrada nos últimos 3 (três) meses; e (ii) do valor de venda forçada em média por m<sup>2</sup> (metros quadrados) apurado em laudo de avaliação, com validade de 12 (doze) meses a contar da data de emissão da avaliação, emitido por qualquer das seguintes empresas: **(i) CUSHMAN & WAKEFIELD CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Professor José Lannes, nº 40, 3º andar, conj. 31, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10 ("Cushman & Wakefield"); **(ii) COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 8º andar, conj. 803/804, Torre B, Bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28 ("Colliers"); **(iii) C & D CONSTRUÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Afonso Pena, nº 1.206, Bairro Tirol, CEP 59020-265, inscrita no CNPJ sob o nº 30.724.877/0001-96 ("C&D"); e **(iv) D2 ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jaceru, nº 384, conj. 307, Bairro Vila Gertrudes, CEP 04705-000, inscrita no CNPJ sob o nº 49.4215950001/48 ("D2" e, quando em conjunto com Cushman & Wakefield, Colliers e C&D, "Agentes de Avaliação").

6.2.5. Para fins de verificação da Razão de Garantia, pela Securitizadora, bem como do controle e monitoramento dos Direitos Creditórios Totais pelo Agente de Monitoramento, e pela Securitizadora (esta última exclusivamente com base no Relatório de Recebíveis e Espelhamento), a Devedora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que o Agente de Monitoramento de Carteira, em conjunto com a Securitizadora, possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Direitos Creditórios Totais e acompanhar o seu recebimento na Conta Centralizadora.

6.2.6. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte da Devedora ou do Agente de Monitoramento, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Verificação para o 5º (quinto) Dia Útil após o recebimento das informações, sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora.

6.2.7. Para os fins de verificação anual de suficiência das Garantias da Operação pelo Agente Fiduciário, conforme previsto no inciso “x” do art. 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, o valor em garantia será aquele apurado mensalmente pela Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização, ou seja, o resultado da Razão de Garantia, o qual será enviado mensalmente ao Agente Fiduciário para verificação em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apuração pela Securitizadora.

6.2.8. Descumprimento da Razão de Garantia: Se, em qualquer Data de Verificação, após a utilização dos recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios Totais conforme Cascata de Pagamento, for constatado o descumprimento da Razão de Garantia, deverá ser realizada a Amortização Extraordinária Obrigatória para Enquadramento da Razão de Garantia, na forma do item 7.2.2 abaixo.

**6.3.** Adicionalmente, caso seja verificado pela Securitizadora, na Data de Verificação, que **(i)** o custo total a incorrer para conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme descrito no Relatório de Medição de Obra mais recente, excede em mais de 10% (dez por cento) o custo de obra remanescente originalmente orçado, reajustado pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) conforme relatório apresentado pela Devedora no Anexo B ao Termo de Emissão; **(ii)** o Fundo de Obras não foi recomposto pela Devedora nos termos do presente instrumento; ou **(iii)** que há insuficiência de recursos no âmbito da Operação. Nesta hipótese, a Securitizadora deverá suspender o pagamento da remuneração aos titulares dos CRI Mezanino e dos CRI Subordinado, exceto mediante aprovação dos Titulares dos CRI Sêniores, com orientação contrária à referida interrupção, em sede de Assembleia Especial.

**6.4.** Disposições Comuns às Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 6 e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

6.4.1. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.4.2. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre as ativos objeto das Garantias Reais, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos Garantidores, ou ainda, insolvência, liquidação ou dissolução da Devedora, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a

Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei 11.101, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

6.4.3. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

6.4.4. Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

6.4.5. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excluir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

6.4.6. Correrão, por conta da Devedora, todas as despesas, direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

- (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias, inclusive honorários advocatícios cobrados pelo assessor a ser contratado, pela Securitizadora, para essa finalidade;
- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) formalização das Garantias; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

6.4.7. Correrão, por conta da Devedora, todas as despesas, direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pelos Titulares dos CRI, pleiteando de forma isolada ou em conjunto, caso, em sede de execução surja o entendimento de que deverão ser pleiteados direitos, face a Devedora, na esfera criminal, incluindo honorários advocatícios cobrados

pelo assessor legal para atuar na demanda.

6.4.8. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independe da anuênciada desta.

6.4.9. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora e os Garantidores permanecerão responsáveis pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

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

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

6.4.11. Os recursos que sobejarem arcados diretamente pela Devedora. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora na Conta Centralizadora, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares de CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor da Devedora, líquidos de tributos, na Contas de Livre Movimentação, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, observada a Ordem de Pagamentos.

**6.5. Venda Forçada do Imóvel:** Sem prejuízo do acima disposto, **(i)** caso não seja realizado o reforço de garantia nos termos da Cláusula 6.11 e seguintes do Termo de Emissão de Notas Comerciais, **(ii)** caso não seja realizada a Amortização Extraordinária Obrigatória para

Enquadramento da Razão de Garantia e proporcional do saldo devedor das Notas Comerciais, em montante suficiente para reenquadrar integralmente a Razão de Garantia nos prazos previstos acima, **(iii)** caso não sejam realizadas as recomposições dos Fundos, nos termos e prazos previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme necessário (“Venda Forçada”), observadas as regras e condições previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

**6.6.** As Partes pactuam que a Securitizadora poderá, para fins de nova comercialização das Unidades, observado o Valor Mínimo de Vendas, realizar a comercialização das Unidades pelo Valor Mínimo de Venda, inclusive contratar terceiro intermediário profissional para tanto, conforme aprovado em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, e às expensas da Devedora, por meio de compromissos ou instrumentos de compra e venda.

**6.7. Solicitação de Aumento de Capital:** A Devedora e a Emissora, por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, ajustaram ainda que, na hipótese de um inadimplemento pecuniário referente à falta de reenquadramento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer dos Fundos, a qualquer momento, desde que não sanado dentro dos prazos estabelecidos nos respectivos Documentos da Operação, ensejará a necessidade de a Emissora notificar o(s) Avalista(s) para que realize(m) aumento de capital social na Devedora, com o objetivo de arcar com os valores devidos na Operação de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do recebimento da notificação neste sentido, observado o disposto no referido Termo de Emissão de Notas Comerciais.

## **CLÁUSULA VII - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, DO RESGATE ANTECIPADO E DA MULTA INDENIZATÓRIA**

**7.1.** Fica vedada qualquer possibilidade de resgate antecipado facultativo dos CRI pela Emissora, exceto na forma prevista nas cláusulas abaixo.

**7.2. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado.** Os CRI estão sujeitos à amortização extraordinária e ao resgate antecipado em decorrência da **(i)** amortização extraordinária e do resgate antecipado das Notas Comerciais; e/ou **(ii)** Recompra Facultativa e/ou Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Unidades, respectivamente.

7.2.1. Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar a Amortização Extraordinária Facultativa. Para fins da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Devedora será equivalente a **(i)** caso a Comunicação de Pagamento Facultativo seja realizada com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência **(a)** à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas

Comerciais de sua emissão a serem amortizadas, acrescido **(b)** da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Notas Comerciais, ou a Data de Pagamento das Notas Comerciais anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, sem a incidência de qualquer prêmio ou **(ii)** caso a Comunicação de Pagamento Facultativo seja realizada com menos de 90 (noventa) dias de antecedência, desde que observada, em qualquer caso, uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias, **(a)** à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais de sua emissão a serem amortizadas, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Notas Comerciais, ou a Data de Pagamento das Notas Comerciais anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, e **(c)** do prêmio de pré-pagamento, no valor correspondente a 3% (três por cento) do valor calculado de acordo com os subitens (a) e (b) anteriores.

7.2.1.1. A Amortização Extraordinária Facultativa somente poderá ser realizada em uma Data de Pagamento das Notas Comerciais.

7.2.1.2. A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser precedida do envio da Comunicação de Pagamento Facultativo, observado o disposto na Cláusula 7.2.1 acima.

7.2.2. Amortização Extraordinária Obrigatória pelo Fluxo de Direitos Creditórios Totais: Mensalmente, em cada Data de Pagamento das Notas Comerciais, os recursos excedentes após os pagamentos das obrigações previstas na Cascata de Pagamentos serão utilizados na Amortização Extraordinária Obrigatória pelo Fluxo de Direitos Creditórios Totais. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória pelo Fluxo de Direitos Creditórios Totais, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado), acrescido dos demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória pelo Fluxo de Direitos Creditórios Totais, não incidindo, nesta hipótese, qualquer prêmio.

7.2.3. Amortização Extraordinária Obrigatória para Enquadramento de Razão de

Garantia: Caso, na Data de Verificação, a Razão de Garantia esteja descumprida, a Devedora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória para Enquadramento de Razão de Garantia, conforme Termo de Emissão. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória para Enquadramento de Razão de Garantia, as Notas Comerciais da 1ª Série deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 1ª Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 1ª Série), acrescido dos demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória para Enquadramento de Razão de Garantia, não incidindo, nesta hipótese, qualquer prêmio.

7.2.4. Amortização Extraordinária Obrigatória pela Conclusão do Empreendimento Imobiliário. Após a conclusão do Empreendimento Imobiliário, a ser comprovada pelo Relatório de Medição de Obra indicando a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, os recursos eventualmente remanescentes no Fundo de Obras e no Fundo de Liquidez serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na Amortização Extraordinária Obrigatória pela Conclusão do Empreendimento Imobiliário. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória pela Conclusão do Empreendimento Imobiliário, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória pela Conclusão do Empreendimento Imobiliário, não incidindo, nesta hipótese, qualquer prêmio.

7.2.4.1. A realização da amortização extraordinária prevista nas Cláusulas 7.2.2, 7.2.3 e 7.2.4 acima deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e, consequentemente, os CRI e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário. Caso seja ultrapassado referido percentual, a Devedora ficará obrigada a realizar o resgate total das Notas Comerciais, conforme Cláusula 5.2 do Termo de Emissão.

7.2.5. Resgate Antecipado Obrigatório: As Notas Comerciais e, consequentemente, os CRI não serão objeto de resgate antecipado obrigatório.

7.2.6. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, e desde que esteja adimplente com suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação e realize a Comunicação de Pagamento

Facultativo, realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, será devido pela Devedora o Valor de Pagamento Antecipado.

7.2.7. O Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ser realizado em uma Data de Pagamento das Notas Comerciais.

7.2.8. O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado em moeda corrente nacional, e deverá ser precedido de envio da Comunicação de Pagamento Facultativo.

7.2.9. Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados pela Emissora.

7.2.10. Caso seja decretado o Resgate Antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI a Emissora deverá comunicar à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento.

7.2.11. Recompra Facultativa Total: Nos termos do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, e desde que esteja adimplente com suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação, realizar a recompra facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Unidades (não sendo permitido a recompra parcial) e desde que em conjunto com o Resgate Antecipado Total (conforme definido no Termo de Emissão) (“Recompra Facultativa Total”). Por ocasião da Recompra Facultativa Total, o valor devido pela Devedora será equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários Unidades a serem recomprados.

7.2.11.1. A Recompra Facultativa Total somente poderá ser realizada em uma Data de Pagamento das Notas Comerciais.

7.2.11.2. A Recompra Facultativa Total será realizada em moeda corrente nacional, e deverá ser precedido de envio de comunicação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI.

7.2.11.3. A Securitizadora confirmará à Devedora o Valor da Recompra Total a 5 (cinco) dias da data indicada pela Devedora para a Recompra Facultativa Total.

7.2.12. Recompra Compulsória Total: No caso das situações a seguir listadas (“Hipóteses de Recompra Compulsória”), a Devedora e os Garantidores, em caráter solidário, em razão da Fiança e da Coobrigação, caso assim seja deliberado pelos titulares dos CRI em assembleia, se obrigam, solidariamente, a recomprar a totalidade dos Créditos

Imobiliários Unidades (“Recompra Compulsória”):

- a) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, relativa ao Contrato de Cessão ou a qualquer Documento da Operação de que seja parte, nos termos descritos no Contrato de Cessão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que se tornou devida, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- b) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- c) caso ocorra paralisação por período superior a 30 (trinta) dias, **(i)** das obras do Empreendimento Imobiliário ou **(ii)** do processo de disponibilização da documentação que permita o efetivo repasse das Unidades do Empreendimento Imobiliário ao agente financeiro, com exceção dos casos nos quais a referida paralisação decorra de embargos por terceiros que a Devedora comprove não decorrer de imperícia, imprudência ou negligência dela e/ou de qualquer dos Garantidores e outros motivos comprovadamente fora do controle da Devedora e/ou dos Garantidores;
- d) caso haja dívidas ou títulos protestados em valores acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em conjunto ou individualmente, contra a Devedora, ou acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em conjunto ou individualmente, contra os Garantidores, sempre que, em até 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora ou os Garantidores forem notificados pela Securitizadora e o protesto não for cancelado ou tiver o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, sendo necessária apresentação das certidões expedidas pelos cartórios de protestos de letras e títulos competente demonstrando tal cancelamento ou a comprovação do efetivo depósito ou constituição da garantia. Para fins da presente cláusula, serão desconsiderados, até sua regularização, desde que regularizados até o dia 15 de março de 2025, os protestos existentes em nome da Devedora até a data de 17 de dezembro de 2024, incluindo, sem limitação, os seguintes protestos: **(i)** protesto lavrado em 22 de janeiro de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7100G, folha 175, no valor de R\$ 13.900,10 (treze mil, novecentos reais e dez centavos); **(ii)** protesto lavrado em 22 de janeiro de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto

de Letras e Títulos, no Livro 7100G, folha 202, no valor de R\$ 396,61 (trezentos e noventa e seis reais e sessenta e um centavos); **(iii)** protesto lavrado em 23 de fevereiro de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7147G, folha 241, no valor de R\$ 753,25 (setecentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos); **(iv)** protesto lavrado em 01 de março de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7155G, folha 286, no valor de R\$ 2.451,90 (dois mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e noventa centavos); **(v)** protesto lavrado em 18 de abril de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7224G, folha 131, no valor de R\$ 753,25 (setecentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos); **(vi)** protesto lavrado em 22 de abril de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7227G, folha 039, no valor de R\$ 43.680,70 (quarenta e três mil, seiscentos e oitenta reais e setenta centavos); **(vii)** protesto lavrado em 22 de abril de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7227G, folha 040, no valor de R\$ 3.878,39 (três mil, oitocentos e setenta e oito reais e trinta e nove centavos); **(viii)** protesto lavrado em 22 de abril de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7227G, folha 041, no valor de R\$ 1.009,33 (mil, nove reais e trinta e três centavos); **(ix)** protesto lavrado em 22 de abril de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7227G, folha 042, no valor de R\$ 19.968,40 (dezenove mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta centavos); **(x)** protesto lavrado em 22 de abril de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7227G, folha 043, no valor de R\$ 1.779,99 (mil, setecentos e setenta e nove reais e noventa e nove centavos); **(xi)** protesto lavrado em 22 de abril de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7227G, folha 044, no valor de R\$ 4.115,00 (quatro mil e cento e quinze reais); **(xii)** protesto lavrado em 22 de abril de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7227G, folha 045, no valor de R\$ 2.763,84 (dois mil, setecentos e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos); **(xiii)** protesto lavrado em 22 de abril de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7227G, folha 046, no valor de R\$ 52.259,80 (cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e oitenta centavos); **(xiv)** protesto lavrado em 22 de abril de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7227G, folha 047, no valor de R\$ 1.105,44 (mil, cento e cinco reais e quarenta e quatro centavos); **(xv)** protesto lavrado em 21 de maio de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7262G, folha 183, no valor de R\$ 753,25 (setecentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos); **(xvi)** Protesto lavrado em 23 de julho de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7351G, folha 22, no valor de R\$ 15.787,50 (quinze mil e setecentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos); **(xvii)** Protesto lavrado em 23 de julho de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 7351G, folha 183, no valor de R\$ 370,39 (trezentos e setenta reais e trinta e nove centavos); **(xviii)** Protesto lavrado em 26 de novembro de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de

Letras e Títulos, no valor de R\$ 2.839,67 (dois mil, oitocentos e trinta e nove reais e sessenta e sete centavos), **(xix)** Protesto lavrado em 26 de novembro de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no valor de R\$ 21.907,20 (vinte e um mil, novecentos e sete reais e vinte centavos), **(xx)** Protesto lavrado em 26 de novembro de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no valor de R\$ 1.893,04 (mil, oitocentos e noventa e três reais e quatro centavos), **(xxi)** Protesto lavrado em 26 de novembro de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no valor de R\$ 3.890,00 (três mil, oitocentos e noventa reais), **(xxii)** Protesto lavrado em 4 de novembro de 2024 junto ao 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no valor de R\$ 13.837,30 (treze mil, oitocentos e trinta e sete reais e trinta centavos), **(xxiii)** Protesto lavrado em 22 de fevereiro de 2024 junto ao 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 4926G, folha 272, no valor de R\$ 4.026,66 (quatro mil e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos); **(xxiv)** Protesto lavrado em 08 de março de 2024 junto ao 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 4938G, folha 222, no valor de R\$ 3.716,14 (três mil, setecentos e dezesseis reais e quatorze centavos); **(xxv)** Protesto lavrado em 18 de março de 2024 junto ao 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 4953G, folha 138, no valor de R\$ 753,25 (setecentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos); **(xxvi)** Protesto lavrado em 24 de junho de 2024 junto ao 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 5074G, folha 172, no valor de R\$ 753,25 (setecentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), **(xxvii)** Protesto lavrado em 23 de julho de 2024 junto ao 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no Livro 5116G, folha 63, no valor de R\$ 12.963,13 (doze mil e novecentos e sessenta e três reais e treze centavos), **(xxviii)** Protesto lavrado em 24 de outubro de 2024 junto ao 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no valor de R\$ 2.158,13 (dois mil, cento e cinquenta e oito reais e treze centavos), **(xxix)** Protesto lavrado em 26 de novembro de 2024 junto ao 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no valor de R\$ 791,81 (setecentos e noventa e um reais e oitenta e um centavos), **(xxx)** Protesto lavrado em 26 de novembro de 2024 junto ao 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no valor de R\$ 30.625,33 (trinta mil, seiscentos e vinte e cinco reais e trinta e três centavos), **(xxxii)** Protesto lavrado em 26 de novembro de 2024 junto ao 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no valor de R\$ 8.600,26 (oito mil e seiscentos reais e vinte e seis centavos), **(xxxii)** Protesto lavrado em 26 de novembro de 2024 junto ao 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no valor de R\$ 860,37 (oitocentos e sessenta reais e trinta e sete centavos), e **(xxxiii)** Protesto lavrado em 26 de novembro de 2024 junto ao 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, no valor de R\$ 4.732,87 (quatro mil, setecentos e trinta e dois reais e oitenta e sete centavos);

- e) caso haja incompletude, inveracidade, imprecisão, inexatidão e/ou omissão de quaisquer declarações ou garantias prestadas no âmbito deste instrumento e/ou nos Documentos

da Operação, que impactem no Empreendimento Imobiliário ou causem ou possam causar, comprovadamente, danos à imagem da Securitizadora, e desde que não remediada em 15 (quinze) dias contados da data em que, para tanto, a Devedora ou os Garantidores forem notificados pela Securitizadora;

- f) em caso de (a) insolvência ou pedido de autofalência de qualquer da Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores, e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, ou ainda, pedido de falência da Devedora e ou de qualquer dos Garantidores, e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, não elidido em 10 (dez) Dias Úteis; ou (b) pedido por parte da Devedora e ou de qualquer dos Garantidores, e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, 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 se a Devedora e ou de qualquer dos Garantidores, e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- g) não adequação do Empreendimento Imobiliário sob as regras do patrimônio de afetação, nos termos da Lei 10.931;
- h) caso ocorra qualquer operação *intercompany* pela Devedora com qualquer suas Afiliadas, inclusive contratações de mútuos e de transações de compra e venda de imóveis, com exceção do: (a) relacionamento existente entre a Devedora e/ou Afiliadas no âmbito da execução das obras referentes ao Empreendimento Imobiliário, por meio do fornecimento de mão-de-obra àquela por estas; (b) relacionamento existente entre a Devedora e/ou Afiliadas no âmbito da atividade de intermediação de vendas das Unidades Autônomas, com o valor máximo de comissão equivalente a 6% (seis por cento) do valor de venda; (c) a realização de aporte por parte da controladora da Devedora para suprir eventual necessidade de caixa da Devedora; (d) a disponibilização de recursos por qualquer dos controladores da Devedora para fins de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 5 do Termo de Emissão (exceto caso aprovado de modo diverso pelos titulares de CRI). Quaisquer mútuos e/ou Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC) realizados para as finalidades expressamente permitidas neste item não poderão ser pagos ou devolvidos pela Devedora antes da integral quitação das Notas Comerciais e dos Créditos Imobiliários Unidades, exceto mediante prévia autorização da Securitizadora, conforme instruída pelos titulares dos CRI;
- i) caso haja um descolamento do cronograma físico (incluindo materiais em obra), e do

cronograma financeiro do Empreendimento Imobiliário, na Data de Emissão e conforme Cronograma Indicativo, de modo que o cronograma financeiro acumulado fique em patamar superior a 10% (dez por cento) do cronograma físico acumulado, incluindo materiais em obra, no momento da medição mensal, hipótese em que a Securitizadora poderá notificar a Devedora solicitando informações complementares referentes ao descolamento das curvas, devendo a Devedora fornecer tais esclarecimentos em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da notificação;

- j) caso haja um descolamento do andamento físico das obras e do cronograma físico do Empreendimento Imobiliário aprovado na data de emissão e conforme Cronograma Indicativo, de modo que o andamento físico da obra (incluindo materiais em obra) esteja, no momento da medição mensal, no mínimo 10% (dez por cento) abaixo do andamento da obra previsto cronograma físico inicial para aquele período, hipótese em que a Securitizadora poderá notificar a Devedora solicitando informações complementares referentes ao atraso nas obras, devendo a Devedora fornecer tais esclarecimentos em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da notificação;
- k) caso a Devedora contrate qualquer tipo de financiamento, empréstimo, cessão de recebíveis e/ou afins, ressalvando-se, contudo, a realização de operações condicionadas de forma suspensiva à quitação das Obrigações Garantidas e liberação das Garantias;
- l) se houver mudança no projeto do Empreendimento Imobiliário que implique redução da área privativa da soma das Unidades Autônomas, ou no público-alvo do projeto e/ou que onere mais a obra do Empreendimento Imobiliário, sem consentimento prévio da Securitizadora;
- m) caso a Devedora não aplique os recursos do Fundo de Obras na obra do Empreendimento Imobiliário;
- n) na hipótese de os Direitos Creditórios Totais serem direcionados a qualquer conta corrente que não a Conta Centralizadora, sempre que o inadimplemento não for sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que para tanto a Devedora for notificada pela Securitizadora;
- o) caso ocorra o vencimento antecipado, por qualquer motivo, da Escritura de Permuta, de forma automática e imediata, o vencimento antecipado das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, sem necessidade de qualquer notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, e vice-versa;

- p) caso não sejam entregues à Securitizadora, quando solicitadas por esta à Devedora, informações do Empreendimento Imobiliário, inclusive, mas não se limitando a, relatórios e documentos relativos às vendas das Unidades do Empreendimento Imobiliário, balancetes mensais, balanço, vendas e/ou distratos, informações relativas às obras e que permitam a correta medição de seu andamento físico-financeiro, que não respeitem o quanto foi ajustado nos Documentos da Operação, nos prazos e condições acordadas nesses documentos, e que, havendo infração, a mora não seja purgada em até 30 (trinta) dias contados da data de notificação enviada pela Securitizadora à Devedora, indicando quais as informações do Empreendimento Imobiliário que estão pendentes de fornecimento;
- q) caso haja bloqueio do acesso da Securitizadora e/ou do Agente de Monitoramento ao sistema de vendas contendo os contratos de venda e compra das Unidades Autônomas e controles de cobrança;
- r) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou qualquer de suas Afiliadas não observarem ou cumprirem rigorosamente as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), inclusive contra a lavagem de dinheiro, conforme verificado, **(i)** por decisão administrativa definitiva em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento da Lei Anticorrupção, não suspensa ou revogada por meio de decisão judicial, ainda que liminar, em até 10 (dez) dias contados da data em que a Devedora, ou qualquer dos Garantidores ou qualquer de suas Afiliadas for notificada da decisão administrativa definitiva; **(ii)** por sentença transitada em julgado contra a Devedora, qualquer dos Garantidores ou qualquer de suas Afiliadas em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento da Lei Anticorrupção; **(iii)** pela existência de qualquer procedimento preparatório ou investigatório de fato concreto contrário à Lei Anticorrupção imputável diretamente à Devedora e/ou a qualquer dos Garantidores e/ou a qualquer de suas Afiliadas, desde que a Devedora, os Garantidores e/ou suas Afiliadas não atuem de forma diligente para a defesa dos seus interesses e interesses dos titulares dos CRI; e **(iv)** pela inclusão da Devedora, qualquer dos Garantidores e/ou qualquer de suas Afiliadas em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumprem regras afetas à Lei Anticorrupção, incluindo aquelas contra lavagem de dinheiro, exceto se a Devedora, os Garantidores e/ou suas Afiliadas, conforme o caso, comprovarem, para a Securitizadora, dentro de 15 (quinze) dias contadas da data da inclusão, que tal inscrição foi feita erroneamente;
- s) inobservância pela Devedora, por qualquer dos Garantidores e/ou por qualquer das Afiliadas da Legislação Socioambiental conforme abaixo definido, inclusive, mas não

limitado a, no que se refere à inexistência de trabalho escravo, análogo ao escravo e/ou infantil, saúde e segurança ocupacional, comprovada: **(i)** exclusivamente quanto à Devedora, por decisão administrativa definitiva em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento da Legislação Socioambiental, não suspensa ou revogada por meio de decisão judicial, anda que liminar, em até 10 (dez) dias contados da data em que a Devedora for notificada da decisão administrativa definitiva; **(ii)** por sentença transitada em julgado contra qualquer dos Garantidores ou qualquer de suas Afiliadas em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento da Legislação Socioambiental; **(iii)** pela existência de qualquer procedimento preparatório ou investigatório de fato concreto contrário à Legislação Socioambiental imputável direta ou indiretamente a qualquer dos Garantidores e/ou qualquer de suas Afiliadas, desde que os Garantidores e/ou suas Afiliadas não atuem de forma diligente para a defesa dos seus interesses e interesses dos titulares dos CRI; ou **(iv)** pela inclusão da Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou qualquer de suas Afiliadas em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de pessoas que descumprem regras afetas à Legislação Socioambiental, exceto se a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou qualquer de suas Afiliadas, conforme o caso, comprovarem, para a Securitizadora, dentro de 30 (trinta) dias contadas da data da inclusão, que tal inscrição foi feita erroneamente;

- t) caso ocorra **(i)** redução de capital social da Devedora e/ou da Otcon, ou **(ii)** incorporação, cisão, fusão, reorganização societária ou venda de participação societária; que resultem ou não na devolução de valores aos seus respectivos sócios e acionistas ou na alteração do controle societário direto ou indireto da Devedora e/ou da Otcon, nos termos da lei;
- u) caso **(i)** ocorra atraso na entrega da obra do Empreendimento Imobiliário em prazo superior a 30 (trinta) dias em comparação ao cronograma de obra; ou **(ii)** o Habite-se não seja emitido no prazo de 60 (sessenta) dias após a conclusão da obra do Empreendimento Imobiliário;
- v) caso a Securitizadora constate o descumprimento da Razão de Garantia em qualquer Data de Verificação, e não seja sanado no período previsto;
- w) caso seja verificado um sinistro total ou parcial no Imóvel que: **(i)** antes da emissão do “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário, comprometa a continuação das obras do Empreendimento Imobiliário por mais de 30 (trinta) dias; ou **(ii)** após a emissão do “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário, resulte na impossibilidade da ocupação das Unidades;

- x) caso haja a desapropriação total ou parcial do Imóvel;
  - y) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente (e não seja realizada a devida recomposição nos termos e prazos previstos para tanto neste instrumento) para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
  - z) constituição de quaisquer ônus sobre qualquer dos bens ou direitos objeto de qualquer das Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou Otcon, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contadas da constatação;
- aa) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou Otcon, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou Otcon comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis; e/ou
  - bb) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão do Seguro Risco de Engenharia, e/ou a não realização seu endosso em nome da Securitizadora.

7.2.13. Será considerado controle de uma sociedade sobre outra o poder que tal sociedade tenha, por meio de seus direitos de sócio, que lhe confira, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da outra sociedade, na forma do artigo 243, §2º, da Lei nº 6.404, de 29 de dezembro de 1976, conforme alterada.

7.2.14. Na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência da Recompra Total dos Créditos Imobiliários, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia dos Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco de perecimento imediato do direito de exigir a imediata Recompra Compulsória.

7.2.15. Quando notificados sobre a exigência de Recompra Compulsória, a Devedora e os Fiadores obrigam-se, em caráter solidário, a recomprar os Créditos Imobiliários Unidades,

no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal notificação.

7.2.16. O não cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória no prazo e forma ora estabelecidos ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora, sem prejuízo da imediata execução das Garantias da Operação.

**7.3.** Sem prejuízo da configuração de uma Hipótese de Recompra Compulsória, e inclusive em caso de descumprimento deste instrumento que não configurem tais hipóteses, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Devedora e/ou pelos Garantidores e como forma de penalidade alternativa à Recompra Compulsória, reter pagamentos devidos à Devedora nos termos deste instrumento até o cumprimento da obrigação inadimplida. A Securitizadora permanecerá com a faculdade de evoluir uma situação de retenção para uma situação de Recompra Compulsória a qualquer momento. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Devedora ou dos Garantidores, a não ser que ocorra uma Hipótese de Recompra Compulsória, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores no cumprimento das Obrigações Garantidas.

**7.4. Multa Indenizatória.** A Devedora responderá pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários Totais, de modo que a Devedora pagará à Securitizadora, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, multa no valor correspondente ao valor do Crédito Imobiliário ou do Direito Creditório, conforme o caso, trazido a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI, acrescido do Prêmio (“Multa Indenizatória”), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

- (i) decisão judicial que envolva discussão quanto à existência ou exigibilidade de qualquer dos Créditos Imobiliários Totais;
- (ii) a existência, validade, eficácia ou exigibilidade de qualquer dos Créditos Imobiliários Totais seja contestada pela Devedora, por qualquer dos Garantidores, por algum dos Devedores e/ou por terceiros, judicial ou extrajudicialmente;
- (iii) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade de qualquer dos Créditos Imobiliários Totais seja reconhecida ou declarada, judicialmente por sentença transitada em julgado ou decisão que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que se mantenha o fluxo dos Créditos Imobiliários Totais necessário ao fiel cumprimento de todas as obrigações no âmbito do CRI, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia,

resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão de pagamentos, total ou parcial, de qualquer dos Contratos Imobiliários, de modo a comprometer de forma adversa qualquer dos Créditos Imobiliários Totais, ainda que tal contestação ou reconhecimento tenha por base eventos ocorridos após a cessão dos respectivos Créditos Imobiliários Totais, ou seja, decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Devedora em qualquer dos Documentos da Operação; ou

- (iv) a Recompra Compulsória Total não puder ser exercida, em sua plenitude, por qualquer motivo não atribuível à Securitizadora.

7.4.1. A Devedora deverá notificar a Securitizadora da ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência.

7.4.2. A obrigação de pagamento da Multa Indenizatória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Devedora tem a obrigação, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de pagar à Securitizadora os valores devidos na forma da Cláusula 9 do Contrato de Cessão, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários Totais se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória, podendo a Securitizadora, inclusive, executar ou, conforme o caso, excluir qualquer Garantia para a quitação do valor da Multa Indenizatória, desde que a Devedora não realize o pagamento do referido valor no prazo estabelecido neste instrumento para tanto.

7.4.3. Pagamento da Multa Indenizatória. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de Multa Indenizatória, a Devedora se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável a pagar à Securitizadora a Multa Indenizatória, sendo certo que a Multa Indenizatória não é cumulativa com a Recompra Compulsória Total e o seu valor não poderá ser, em nenhuma hipótese, maior que o saldo das Obrigações Garantidas.

7.4.4. A Multa Indenizatória deverá ser paga na Conta Centralizadora no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, a contar do envio, pela Securitizadora, de simples notificação por escrito noticiando a identificação da ocorrência de qualquer dos eventos de Multa Indenizatória.

7.4.5. Após o pagamento da Multa Indenizatória e consequente quitação das Obrigações Garantidas, os Créditos Imobiliários Unidades serão retrocedidos à Devedora e os Direitos Creditórios serão liberados da Cessão Fiduciária, conforme o caso, no estado em que estiverem, passando estas à posição de únicas e exclusivas titulares dos Créditos Imobiliários Totais, sendo certo que, nessa hipótese, o Contrato de Cessão extinguir-se-á

de pleno direito.

- 7.4.6. Na hipótese de desdobramentos dos eventos de Multa Indenizatória ensejarem a restituição dos valores até então pagos em decorrência dos Contratos Imobiliários, a Devedora suportará todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, isentando a Securitizadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido.

## **CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**8.1.** Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma securitizadora nos termos da Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que é parte, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 60;
- (iv) a celebração pela Emissora deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Emissora, constituindo obrigação lícita, válida e eficaz, exequível contra ela em conformidade com seus termos;
- (vi) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original e eletrônica, será realizada pela Custodiante;

- (vii) disponibilizou todas as informações relevantes em relação à Emissora, no contexto da Oferta e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos CRI, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações forem dadas;
- (viii) as informações e declarações contidas neste Termo de Securitização em relação à Emissora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes, completas e atuais em todos os aspectos relevantes;
- (ix) no seu melhor conhecimento, não há fatos relativos à Emissora, aos Créditos Imobiliários ou aos CRI não divulgados ao mercado cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma declaração constante nos documentos da Oferta seja enganosa, incorreta, inconsistente, insuficiente ou inverídica;
- (x) as demonstrações financeiras referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela data e para o período a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências;
- (xi) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, a situação econômico-financeira da Emissora, conforme descrito nas demonstrações financeiras referidas acima;
- (xii) encontra-se em cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;
- (xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar de forma relevante a Emissora, sua condição financeira ou outras, ou, ainda, suas atividades;
- (xiv) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data do início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

- (xv) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;
- (xvi) as informações fornecidas pela Emissora aos Investidores no contexto da Oferta, incluindo os Formulários de Referência, Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e Informações Trimestrais – ITR e as demais informações públicas sobre a Emissora, são verdadeiras e consistentes, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xvii) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xviii) cumpre, por si e por pessoas do mesmo Grupo Econômico e seus respectivos administradores (conselheiros e diretores) e funcionários agindo em nome e em benefício da Devedora cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida que aplicáveis, e: (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que se relacionam com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Oferta; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emissora; (d) abstêm-se de exercer qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção, quando elas lhes forem aplicáveis; e (e) não têm conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas;
- (xix) cumpre rigorosamente a Legislação Socioambiental;
- (xx) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido o respectivo efeito suspensivo ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xxi) no desenvolvimento de suas atividades, não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;
- (xxii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás necessários ao exercício de suas atividades, estando válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor,

exceto: (a) por aquelas em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto; ou (b) por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante no exercício de suas atividades ou resultar em impacto reputacional adverso;

- (xxiii) assume toda e qualquer responsabilidade pelo uso dos procedimentos referentes à entrega de documentos e arquivos eletrônicos previstos neste Termo de Securitização;
- (xxiv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercerem plenamente suas funções;
- (xxv) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xxvi) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (xxvii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xxviii) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos creditórios imobiliários que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;
- (xxix) assegurará que os créditos imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxx) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxxi) assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxxii) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam e/ou garantam a oferta; e
- (xxxiii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação.

**8.2.** A Emissora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que,

por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas

**8.3.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóvel e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
  - (a) dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
  - (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

- (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
  - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
  - (b) extração de certidões;
  - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
  - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (viii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição

financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;

- (x) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) 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, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xii) comunicar, em até 5 (cinco) 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 Emissora, 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 de 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, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, 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 Emissora;
- (xv) manter:
  - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
  - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou

Municipal; e

- (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.
- (xvi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xviii) informar e disponibilizar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente disponibilizados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado ou recompra e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
- (xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação de serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xxii) manter, ou fazer com que seja mantido, em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xxiii) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;
- (xxiv) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, podendo, para tanto, contratar

advogados e dar início a procedimentos de execução e cobrança (independentemente da realização de Assembleia Especial, caso a urgência de tais providências assim exijam); e

(xxv) nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de 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 de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**8.4.** Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (a) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (b) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;
- (c) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, caso houver; e
- (d) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

**8.5.** Administração da CCI: As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Emissora, e ela será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observadas as disposições constantes na Escritura de Emissão de CCI.

**8.6.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento e da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**8.7.** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os

CRI, declarando que eles se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA IX – DA CONTA CENTRALIZADORA**

**9.1.** Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Emissora em: **(i)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; **(ii)** fundos de investimentos de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; **(iii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iv)** Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou **(v)** operações compromissadas com liquidez diária.

**9.2.** Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos Documentos da Operação.

**9.3.** Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Emissora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

## **CLÁUSULA X – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1.** Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

**10.2.** Os Créditos do Patrimônio Separado e as CCI, sujeitos ao Regime Fiduciário, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, I da Lei 14.430.

10.2.1. O Patrimônio Separado será composto **(i)** pelos Créditos Imobiliários; **(ii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, nos Fundos; **(iii)** pelas Garantias, e **(iv)** pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens **(i)** e **(iii)** acima, conforme aplicável.

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

10.2.3. Este Termo de Securitização, o qual institui o regime fiduciário, e seus aditamentos serão registrados na B3 pela Emissora, nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro da Lei 14.430 e custodiado na Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33 I e 34 da Resolução CVM 60.

**10.3.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13 abaixo.

**10.4.** A Assembleia de Titulares de CRI prevista no item 10.3 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a 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, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes em Assembleia Especial de Investidores, conforme o §3º do artigo 30 da Lei 14.430.

**10.5.** Na Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 10.30 acima, 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 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas

**10.6.** Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que

sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**10.7.** Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 pela Emissora nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e custodiados junto ao Custodiante, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via digital deste Termo de Securitização, 1 (uma) via digital do Termo de Emissão e 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI observado o disposto no Contrato de Custódia, conforme declaração assinada pelo Custodiante constante no Anexo V deste Termo de Securitização.

**10.8.** 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 mesmo.

**10.9.** A Emissora, em conformidade com as Leis 14.430, 11.076 e Resolução CVM 60: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins da Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, tudo em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, sendo certo que seu exercício social se encerra no dia 30 de junho de cada ano.

10.9.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.9.2. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Despesas, e será paga anualmente, no mesmo dia da primeira Data de Integralização dos CRI dos anos subsequentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e não ocorra sua recomposição, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora.

10.9.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Vencimento Antecipado ou Hipótese de Recompra Compulsória estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num

segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

10.9.4. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza; (ii) Contribuição ao Programa de Integração Social; e (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora.

10.9.5. O Patrimônio Separado, ressarcirá à Emissora ou terceiro que venha a realizar a administração do Patrimônio Separado todas as despesas razoáveis e comprovadamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal ao representante da comunhão dos interesses dos Titulares de CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

**10.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos**. Até a integral quitação das Obrigações Garantidas, os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, mas sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, do pagamento dos Direitos Creditórios Totais, ou da excussão ou execução de qualquer das Garantias, o que inclui, mas sem limitação, a Alienação Fiduciária de Quotas, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item abaixo somente será pago caso existam recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Cascata de Pagamentos” ou “Ordem de Pagamentos”), observado que os recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios Totais em um Mês de Competência deverão ser utilizados de acordo com a Cascata de Pagamentos no Mês de Apuração imediatamente subsequente:

- (i) despesas do Patrimônio Separado vencidas ou a vencer dentro do respectivo mês-calendário, assim como Despesas vencidas em períodos anteriores e não pagas, se não houver valor suficiente no Fundo de Despesas Recorrentes;
- (ii) despesas extraordinárias, não previstas na Operação e oriundas de ações judiciais

propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado, se não houver valor suficiente no Fundo de Despesas Extraordinárias;

- (iii) reembolso dos tributos devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação do Empreendimento Imobiliário (“RET”), averbado sob o nº AV.5/200804 na matrícula do Imóvel, em relação aos recebimentos do mês imediatamente anterior;
- (iv) repasse das comissões devidas no âmbito da comercialização das Unidades Autônomas conforme indicado no Relatório de Recebíveis e Espelhamento emitido pelo Agente de Monitoramento da Carteira em relação ao mês imediatamente anterior, desde que limitadas, individualmente, a 6% (seis por cento) do valor da comercialização das Unidades Autônomas;
- (v) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI Sênior, principalmente de encargos moratórios devidos aos titulares dos CRI Sênior;
- (vi) pagamentos de Remuneração devidas aos titulares dos CRI Sênior e que não foram pagas;
- (vii) pagamento de Remuneração devida aos titulares dos CRI Sênior do período em referência;
- (viii) pagamento da amortização programada dos CRI Sênior, nas datas de pagamento previstas no Anexo I ao presente instrumento;
- (ix) recomposição do Fundo de Despesas Recorrentes, caso necessário;
- (x) recomposição do Fundo de Despesas Extraordinárias, caso necessário;
- (xi) composição do Fundo de Liquidez até o 6º (sexta) mês contado da primeira data de integralização dos CRI;
- (xii) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (xiii) Amortização Extraordinária Obrigatória para Enquadramento da Razão de Garantia, conforme aplicável;
- (xiv) liberação de recursos à Devedora, no montante de até R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por mês, a serem destinados com despesas de marketing do Empreendimento Imobiliário,

conforme solicitação e comprovação à Securitizadora;

- (xv) observada a cláusula 10.10.1 abaixo, pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI Mezanino, principalmente de encargos moratórios devidos aos titulares dos CRI Mezanino;
- (xvi) observada a cláusula 10.10.1 abaixo, pagamentos de Remuneração devida e não paga aos titulares dos CRI Mezanino;
- (xvii) observada a cláusula 10.10.1 abaixo, pagamento de Remuneração devida aos titulares dos CRI Mezanino no Mês de Apuração;
- (xviii) caso o Índice de Subordinação Mínimo não esteja observado, Amortização Extraordinária dos CRI Seniores para fins de sua recomposição;
- (xix) observada a cláusula 10.10.1 abaixo, pagamento da amortização programada dos CRI Mezanino, nas datas de pagamento previstas no presente Termo de Securitização;
- (xx) composição do Fundo de Liquidez, a partir do 7º (sétimo) mês contado da primeira data de integralização dos CRI (inclusive), até julho de 2026 (inclusive);
- (xxi) pagamento da amortização extraordinária dos CRI Sênior;
- (xxii) após a quitação integral do CRI Sênior, pagamento da amortização extraordinária dos CRI Mezanino;
  - (a) após quitação integral dos CRI Sênior e CRI Mezanino, pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI Subordinado, principalmente de encargos moratórios devidos aos titulares dos CRI Subordinado;
  - (b) após quitação integral dos CRI Sênior e CRI Mezanino, pagamento da remuneração aos titulares dos CRI Subordinado e que não foram pagas;
  - (c) após quitação integral dos CRI Sênior e CRI Mezanino, pagamento da remuneração aos titulares dos CRI Subordinado devida no Mês de Apuração;
  - (d) após quitação integral dos CRI Sênior e CRI Mezanino, pagamento da amortização programada dos CRI Subordinado, nas datas de pagamento previstas no Termo de Securitização; e
  - (e) após quitação integral dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, pagamento da

amortização extraordinária dos CRI Subordinado.

10.10.1. Observada a Cascata de Pagamento acima descrita, os pagamentos de remuneração devida aos titulares dos CRI Mezanino somente serão realizados a partir do 7º (sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), desde que, em cada Data de Verificação, estejam cumpridas as Condições Precedentes para Pagamento da Remuneração dos CRI Mezanino. Caso, qualquer das Condições Precedentes para Pagamento da Remuneração dos CRI Mezanino não seja verificada em uma Data de Pagamento dos CRI, a remuneração devida aos titulares dos CRI Mezanino não será devida, de forma que os juros serão incorporados, sem a incidência de Encargos Moratórios.

10.10.2. A Securitizadora realizará a verificação da Conta Centralizadora na Data de Verificação, sendo que, caso os recursos relativos aos Direitos Creditórios Totais movimentados na Conta Centralizadora tenham sido inferiores ao montante necessário para o pagamento das obrigações previstas no Termo de Emissão e/ou no Contrato de Cessão, a Securitizadora notificará a Devedora para que esta realize, sob pena de descumprimento deste instrumento e caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado e/ou Hipótese de Recompra Compulsória, no prazo de até 3 (três) Dias corridos contados do recebimento da notificação, a complementação do valor necessário para que seja atingido o montante de recursos necessário ao pagamento das Obrigações Garantidas de que tratar a notificação enviada pela Securitizadora.

10.10.3. Após: **(i)** o cumprimento da Ordem de Pagamento, mensalmente; e **(ii)** a quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, os recursos remanescentes deverão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos do item (xviii) da Cláusula 11.5 deste Termo de Securitização.

- I. Despesas. As despesas previstas no Termo de Emissão, no Contrato de Cessão e no item 14 abaixo, dentre outras necessárias à emissão dos CRI, que forem devidamente comprovadas, serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às Despesas *Flat*, serão descontadas pela Emissora do Valor de Desembolso das Notas Comerciais, e (ii) as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado mediante a utilização do Fundo de Despesas;
- II. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas

relativas a alterações dos Documentos da Operação;

- III. todas as despesas razoavelmente incorridas, sempre que possível, previamente autorizadas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;
- IV. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e a excussão da Alienação Fiduciária de Quotas integrantes do Patrimônio Separado;
- V. emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativo às Notas Comerciais, aos CRI e à Oferta;
- VI. emolumentos e demais despesas de registro junto aos cartórios para lavratura e registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel e registro do Contrato de Cessão;
- VII. custos relacionados a qualquer realização de assembleia geral dos CRI realizada nos termos dos Documentos da Operação;
- VIII. despesas com a auditoria anual do patrimônio separado dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60;
- IX. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- X. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a B3, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos;
- XI. despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;

- XII. outras despesas, mesmo que acima não especificadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas;
- XIII. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços; (ii) as despesas com sistema de processamento de dados; (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização; e
- XIV. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou negligência por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado.

10.10.4. Sem prejuízo das obrigações da Devedora previstas no item 8.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas previstas no item 8.2 acima sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Emissora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no item 8.1 acima. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

10.10.5. Em caso de não cumprimento, pela Devedora, das obrigações de pagamento de despesas previstas no item 14 abaixo, a Emissora deverá, nos termos da Ordem de Pagamentos, realizar o pagamento de despesas mediante o desconto dos valores necessários para tanto dos recursos recebidos da Devedora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários, respondendo a Devedora por eventual insuficiência de referidos recursos para o pagamento de despesas e dos demais valores devidos aos Titulares de CRI, a qualquer título, inclusive a título de Remuneração, Amortização e demais encargos.

10.10.6. Sem prejuízo do subitem 10.9.3 acima na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora promoverá tempestivamente as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observado os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

10.10.7. A Emissora fará jus ao recebimento de uma Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário.

**10.11. Encerramento da Operação.** Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, incluídos os pagamentos aos titulares dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio do exercício da Amortização Extraordinária Obrigatória, Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Recompra Total dos Créditos Imobiliários, pagamento da Multa Indenizatória, também ou pela completa amortização dos CRI, situações que serão constatadas por meio da emissão do termo de quitação pela Securitizadora previsto no Termo de Securitização (“Quitação da Securitizadora”), os Direitos Creditórios Totais que estiverem vinculados aos CRI e, por conseguinte, sob a titularidade da Securitizadora, serão liberados à Devedora, a título de pagamento do saldo remanescente do Preço da Cessão.

10.11.1. A Securitizadora deverá transferir a titularidade das CCI para a posição da Devedora junto à B3.

10.11.2. A Devedora ficará obrigada a: (i) notificar os Devedores dos Direitos Creditórios Totais retrocedidos na forma desta Cláusula no prazo de 90 (noventa) dias a contar da transferência das CCI para sua titularidade, para os fins do artigo 290 do Código Civil, por meios inequívocos; e (ii) alterar os boletos enviados aos respectivos Devedores, para fazer constar a Devedora como credoras dos Direitos Creditórios Totais.

## **CLÁUSULA XI - DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**11.1.** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

**11.2.** Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Resolução CVM 17, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 60, conforme disposto na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vi) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404 e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (viii) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro das Garantias na medida em que forem registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no Cartório de Títulos e Documentos da sedes da Devedora e os atos societários de aprovação

forem registrados nas Juntas Comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, **(i)** com base no valor convencionados pelas partes dos contratos de garantia do Imóvel alienado fiduciariamente, o Imóvel é suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; **(ii)** desde que observada a Razão de Garantia, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; **(iii)** o valor nominal das quotas é de R\$ 1,00 (um real), conforme estabelecido no contrato social da Sociedade, na presente data, perfazendo o total de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para fins da Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das Quotas, o que é insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; **(iv)** a garantia fidejussória dos Garantidores pessoas jurídicas, tratam-se de garantia pessoal e não um bem em garantia e, com base no Balanço Patrimonial da Devedora, em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido da Devedora era de R\$ 1.722.338,96 (um milhão e setecentos e vinte e dois mil e trezentos e trinta e oito reais e noventa e seis centavos), enquanto o da Otcon é, na mesma data, de R\$ 11.078.991,52 (onze milhões, setenta e oito mil, novecentos e noventa e um reais e cinquenta e dois centavos); sendo certa a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pela Otcon a terceiros e, a garantia fidejussória de Victor e Marcia, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada por Victor e Marcia em favor terceiros. Adicionalmente, 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;

- (ix) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos

atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

- (x) conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Emissora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e
- (xi) na presente data verificou que atua como Agente Fiduciário em emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, a qual segue descrita e caracterizada no Anexo VII deste Termo de Securitização.

**11.3.** Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de Agente Fiduciário da presente Operação de Securitização. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua nesta função para a Emissora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

**11.4.** Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento dos CRI ou até que todas as obrigações da Emissora tenham sido sanadas; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, conforme aplicável.

**11.5.** Obrigações do Agente Fiduciário: Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos termos do artigo

31 da Lei 14.430, a administração do Patrimônio Separado;

- (v) promover, na forma prevista no item 14 abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia geral para deliberar sobre sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seu endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (xii) 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 ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe os bens dados em garantia, o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora e, conforme o caso;
- (xiii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;
- (xiv) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

- (xv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, conforme o caso, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xvi) intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar a garantia dada, caso aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xvii) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de seu website ([www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br));
- (xviii) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (xix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (xx) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;
- (xxi) comparecer à Assembleia Especial, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma prevista na Cláusula 12 abaixo, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e
- (xxiii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado no órgão competente, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei.

**11.5.1.** A seguir, está indicada a remuneração devida ao Agente Fiduciário com recursos do Patrimônio Separado: **(i)** pela implantação dos CRI, ao valor constante do Anexo XI ao presente instrumento a ser pago em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização do CRI; e **(ii)** parcelas anuais no valor constante do Anexo XI ao presente instrumento, corrigido na forma prevista no Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização do CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total descrito no item “ii” será devido a título de “*abort fee*”. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou assembleias de qualquer natureza, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**11.5.2.** As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário, observado que, caso tal variação acumulada seja eventualmente negativa, o valor da remuneração deverá corresponder ao último valor recebido. A remuneração 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*.

**11.5.3.** Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

**11.5.4.** 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*.

**11.6.** Adicionalmente, a Emissora ressarcirá, através dos recursos mantidos no Fundo de Despesas, o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) todas as despesas de manutenção ou movimentação realizadas pela Emissora com duplo comando do Agente Fiduciário na B3; (ii) 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; (iii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iv) obtenção de certidões, photocópias, digitalizações, envio de documentos; (v) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (vi) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou nos empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vii) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (viii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e (ix) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

**11.6.1.** O ressarcimento a que se refere à cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**11.6.2.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas comprovadas, inclusive com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora conforme o caso, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou Devedora, conforme o caso, sendo que as

despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos: (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e 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 acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado conforme §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, observada a ordem preferência de pagamento prevista neste Termo de Securitização.

**11.6.3.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

**11.7.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**11.7.1.** A Assembleia Especial a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 7º, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 17, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido na Cláusula 11.7 acima, caberá à Emissora efetuá-la no dia imediatamente seguinte, observado o artigo 26, parágrafo primeiro da Resolução CVM 60, devendo ser observado o quórum previsto na Cláusula 12.10 abaixo.

**11.7.2.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização e à

manifestação do agente fiduciário substituto acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

**11.8.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial convocada na forma prevista pela Cláusula 12 abaixo.

**11.9.** Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

**11.10.** O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**11.11.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

**11.12.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, caso a Securitizadora não faça.

**11.13.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por dolo no exercício de suas funções.

**11.14.** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e deste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou deste Termo de Securitização.

**11.15.** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

**11.16.** Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**11.17.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, observado o disposto no item 12.13 abaixo. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

## **CLÁUSULA XII – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI**

**12.1.** Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

**12.1.1.** Admite-se a realização das Assembleias Especial de Titulares dos CRI de modo: (i) parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares dos CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares dos CRI, bem como a gravação integral da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60.

**12.1.2.** No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora 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 Titular de CRI.

**12.1.3.** O Titular de CRI pode votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, via instrução de voto, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**12.1.4.** É permitido aos Titulares dos CRI votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI

por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

**12.1.5.** Realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, ata desta deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

**12.2.** Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto quando expressamente autorizada nos termos deste Termo de Securitização, do Termo de Emissão e/ou do Contrato de Cessão;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (vi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e
- (vii) os Eventos de Vencimento Antecipado.

**12.3.** Convocação da Assembleia Especial. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, as Assembleias Gerais de Titulares de CRI poderão ser convocadas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**12.4.** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 ([www.leveragesec.com.br](http://www.leveragesec.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.

**12.5.** Observados os termos e condições previstos no art. 26 e seguintes da Resolução CVM 60, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI será encaminhada pela Securitizadora ou seu custodiante a cada Titular de CRI, com base na lista de contatos disponibilizada pela B3 ou pelo Escriturador à Securitizadora, e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, devendo constar da convocação os itens mínimos previstos no parágrafo 2º, do artigo 26 da Resolução CVM 60.

**12.6.** Sem prejuízo do disposto no item 12.4 acima, a convocação far-se-á mediante publicação de edital na forma da do item 15 abaixo, por 1 (uma) única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação e de 8 (oito) dias, em segunda convocação, salvo se de outra forma disposta neste Termo de Securitização.

**12.6.1.** Independentemente da convocação prevista na Cláusula 12.3 acima, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

**12.6.2.** A convocação da Assembleia Especial por solicitação dos Titulares de CRI, deve ser dirigida à Emissora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de pedido nesse sentido e dos eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, comprometendo-se as partes desde já a envidar seus melhores esforços para que a convocação seja realizada com a maior brevidade possível, quando o assunto a ser tratado requerer urgência.

**12.6.3.** A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

**12.7.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, bem como todas as despesas incorridas para realização em local distinto da sede da Emissora serão custeadas pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Emissora. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI por meio de

conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que nos termos previstos na legislação aplicável, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial de Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica.

**12.8.** Conforme disposto no artigo 31 da Resolução CVM 60, somente podem votar na Assembleia Especial os Titulares de CRI inscritos nos registros do certificado na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**12.8.1.** Os Titulares de CRI podem votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica.

**12.8.2.** Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas;
- (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e
- (iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

**12.8.3.** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 12.8.2 acima quando:

- (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na Cláusula 12.8.2 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**12.9.** Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

**12.10.** Quórum de Instalação. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, cada uma das Assembleias Gerais instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em

segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem qualquer quantidade de CRI em Circulação, desde que, em qualquer dos casos, seja verificada a presença de Titulares de CRI Seniores, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Seniores em Circulação.

**12.11.** A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer de referidos for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**12.12.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

**12.13.** Salvo por motivo de força maior, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local da sede da Emissora, de modo que, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar de realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**12.14. Quórum de Deliberação.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas, com quórum de aprovação representado por Titulares de CRI em quantidade equivalente (i) a 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) em segunda convocação, a 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, desde que, em qualquer dos casos, seja aprovada por Titulares de CRI Seniores, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Seniores em Circulação.

**12.15. Quórum Qualificado.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em primeira ou em segunda convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação, desde que, em qualquer dos casos, seja aprovada por Titulares de CRI Seniores, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Seniores em Circulação:

- (i) alteração da Ordem de Pagamentos, da Remuneração, da Amortização, e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração, bem como outros valores aplicáveis como encargos moratórios;

- (ii) alteração da Data de Vencimento dos CRI;
- (iii) alteração dos Investimentos Permitidos;
- (iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na redação dos Eventos de Vencimento Antecipado (sendo certo que qualquer alteração na redação dos itens de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI de forma a especificamente refletir uma anuênciam prévia ou renúncia aprovada pelos Titulares de CRI, não deverá ser considerado para fins deste quórum), do Pagamento Antecipado Total, da Taxa de Administração, exclusão ou redução das Garantias Reais, ou de quaisquer hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e/ou
- (v) qualquer alteração da presente cláusula e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Especiais previsto neste Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

**12.16.** Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições deste Termo, sendo esta última dispensada sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3 e/ou ANBIMA, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras e mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, (iii) envolver redução da remuneração de qualquer um dos prestadores de serviços da Oferta, e (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo da pagamentos e na Alienação Fiduciária de Quotas, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI e/ou à Securitizadora, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

**12.16.1.** As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**12.17.** As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial, e, ainda que nela tenham se abolido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial.

**12.18.** Sem prejuízo do disposto neste item 12, exceto se autorizado na forma deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora tiver de exercerativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos no âmbito deles.

**12.19.** Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM, via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou sistema disponível à data do envio, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

### **CLÁUSULA XIII – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1.** Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos deverá ser comunicada, pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, contados de sua ciência e poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias, contados do momento em que o Agente Fiduciário tenha tomado ciência de qualquer um dos seguintes eventos ou que tais eventos tenham se tornado públicos uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, independentemente de deferimento do pedido ou homologação pelo juízo competente;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, de modo que o prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; e
- (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial imediatamente exequível;

**13.2.** 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 da Devedora.

**13.3.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI 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).

**13.4.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**13.5.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 13.4 acima, decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**13.6.** Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 13.4 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a outra companhia securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

**13.7.** No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

**13.8.** A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos dos Patrimônios Separados, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

**13.9.** A Emissora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes deste item, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

**13.10.** Caso a Emissora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado, sem prejuízo do respectivo reembolso do Patrimônio Separado pela Devedora.

**13.10.1.** A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Devedora, conforme previsto neste Termo), especialmente, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; e **(iv)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI serão responsáveis por

tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os Titulares de CRI terão direito de regresso em face da Devedora.

**13.11.** 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: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 13.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou/e **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 13.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **CLÁUSULA XIV - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS**

**14.1.** As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização dos CRI, “Despesas Flat”), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias (“Despesas Recorrentes” e, em conjunto com as Despesas Flat, as “Despesas”) serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização dos CRI; e **(ii)** as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora:

- (i)** taxas e emolumentos da CVM e da B3 para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos ao CRI;
- (ii)** as despesas com a Securitizadora e os prestadores de serviços, nos termos abaixo:
- (iii)** remuneração da Securitizadora: (a.i) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, parcelas mensais no valor constante do Anexo XI ao presente instrumento, líquida de todos e quaisquer tributos (“Taxa de Administração”), sendo a primeira devida no mês seguinte ao da Data de Emissão dos CRI, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e, caso este não seja um dia útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será reajustada anualmente atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou, na falta ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário; e (a.ii) Pela estruturação dos CRI, será devido o valor constante do Anexo XI ao presente instrumento (“Taxa de Estruturação”), a ser paga à Securitizadora, na data de liquidação da Oferta. As

remunerações dos itens (a.i) e (a.ii) acima serão acrescidas dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como ISS, PIS, e COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre as remunerações, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente;

- (iv) será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data, não sendo considerado para o referido cálculo a liquidação prevista para ocorrer em uma eventual série adicional. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;
- (v) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: nos termos da Cláusula 11.5.1 acima;
- (vi) remuneração do Custodiante: Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: (a) parcela única de implantação no valor constante do Anexo XI ao presente instrumento a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e, (b) parcelas anuais, no valor constante do Anexo XI ao presente instrumento, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Custodiante,

serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, observado que, caso tal variação acumulada seja eventualmente negativa, o valor da remuneração deverá corresponder ao último valor recebido. As parcelas citadas no item (a) e (b) acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. As parcelas citadas no item (a) e (b) poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou eventual alteração no registro do Lastro e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo (“Relatório de Horas”). Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

- (vii) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI: Será devida, pela prestação de serviços de Escriturador e Banco Liquidante deste instrumento: (a) parcela única de implantação no valor constante do Anexo XI ao presente instrumento a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (b) parcelas anuais, no valor constante do Anexo XI ao presente instrumento, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Adicionalmente, serão devidas parcelas suplementares de R\$ 6.000,00 (seis mil) por série adicional de CRI. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Escriturador e Banco Liquidante, serão

reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. As parcelas citadas no item (a) e (b) acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e Banco Liquidante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. As parcelas citadas no item (a) e (b) poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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*, observado que, caso tal variação acumulada seja eventualmente negativa, o valor da remuneração deverá corresponder ao último valor recebido;

- (viii)** remuneração do Escriturador das Notas Comerciais: (a) parcela única de implantação no valor constante do Anexo XI ao presente instrumento a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e, (b) parcelas anuais, no valor constante do Anexo XI ao presente instrumento, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas citadas no item (a) e (b) acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador das Notas Comerciais nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. As parcelas citadas no item (a) e (b) poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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*;
- (ix)** remuneração do Auditor Independente da Securitizadora: Serão devidas parcelas anuais

no valor inicial constante do Anexo XI ao presente instrumento, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e a demais parcelas nas mesmas datas dos anos subsequentes até a liquidação integral dos CRI. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente pela variação do IPCA ou, na falta ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, observado que, caso tal variação acumulada seja eventualmente negativa, o valor da remuneração deverá corresponder ao último valor recebido. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente da Securitizadora, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento;

- (x)** remuneração do Contador do Patrimônio Separado: Serão devidas parcelas mensais no valor inicial constante do Anexo XI ao presente instrumento, sendo devida Dia 5º Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e a demais parcelas mesmas datas dos meses subsequentes até a liquidação integral dos CRI. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente pela variação do IPCA ou, na falta ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, observado que, caso tal variação acumulada seja eventualmente negativa, o valor da remuneração deverá corresponder ao último valor recebido. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Contador do Patrimônio Separado, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento;
- (xi)** todas as despesas de registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
- (xii)** todas as despesas de registro e custódia dos CRI perante a B3;
- (xiii)** os honorários, despesas e custos de advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xiv)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xv)** eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Securitizadora relacionada aos CRI, bem

como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável;

- (xvi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Especial, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;
- (xvii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontre aberta a Conta Centralizadora;
- (xviii) despesas com registros perante a ANBIMA, CVM, B3, e juntas comerciais, conforme o caso, dos CRI, do Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (xix) despesas necessárias para a realização das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável, incluindo as despesas com sua convocação, desde que solicitadas pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI no exclusivo interesse dos Titulares de CRI;
- (xx) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI;
- (xxi) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xxii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e cuja responsabilidade pela contratação seja atribuída à Securitizadora; e
- (xxiii) quaisquer tributos e/ou despesas e/ou sanções, presentes e futuros, que sejam imputados por lei e/ou por decisão administrativa ou judicial aplicável ao Patrimônio Separado dos CRI.

(\*) *Custos Estimados*

**14.2. Despesas Flat.** As Despesas Flat encontram-se listadas no Anexo G ao Termo de Emissão e totalizam o montante estimado de R\$ 4.919.847,20 (quatro milhões, novecentos e dezenove mil, oitocentos e quarenta e sete reais e vinte centavos), as quais serão deduzidas dos valores

repassados à Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais:

**14.3.** Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

**14.4.** Os titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento de eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima, bem como dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

**14.5.** Sem prejuízo do item 13.2 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, conforme aplicável, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme aplicável, nos termos dos Documentos da Operação.

**14.6.** Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação dos Titulares de CRI, mediante orientação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, os pagamentos relacionados ao desempenho de suas funções, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de

Administração.

**14.7.** A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**14.8.** Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, conforme aplicável, após a realização do Patrimônio Separado.

**14.9.** Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Emissora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Emissora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

**14.10.** Despesas Fee de Assessoria. As despesas referentes aos serviços de assessoria serão pagas conforme segue: 100% (cem por cento) do valor total das despesas serão pagos na primeira liquidação dos CRI Seniores.

**14.11.** Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

14.11.1. No caso de que trata o item 14.10 acima, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação acerca de realização de aporte por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

**14.12.** Obrigaçāo de Indenizaçāo. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário ("Partes Indenizadas") por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida no Termo de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da

Emissora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

**14.13.** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora, a Emissora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

**14.14.** Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

## **CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE**

**15.1.** Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

*Para a Emissora*

### **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista,

São Paulo, SP

CEP 01310-924

At.: Leandro Issaka / Lucas Almeida / Henrique Alexandre

Telefone: (11) 5051-3592

E-mail: [gestao@leveragesec.com.br](mailto:gestao@leveragesec.com.br) | [obrigacoes@leveragesec.com.br](mailto:obrigacoes@leveragesec.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de especificação) / [vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br) (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

**15.2.** Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet ([www.leveragesec.com.br](http://www.leveragesec.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

**15.3.** As publicações acima serão realizadas 1 (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.

**15.4.** A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornais acima previstas caso: (i) notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) encaminhe a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação em formato PDF, cujas comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação.

**15.5.** A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Resolução CVM 80 ou legislação em vigor, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**15.6.** As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

**15.7.** Exceto pelas obrigações assumidas neste Termo de Securitização que estabeleçam formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e

informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, deverão ocorrer exclusivamente por meio da plataforma VX Informa.

15.7.1. Para os fins deste Termo de Securização, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu website (<https://vortex.com.br>), em que é necessário acessar o site <https://portal.vortex.com.br/register> para solicitar o acesso ao sistema.

## **CLÁUSULA XVI – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL**

**16.1.** Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

**16.2.** Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data de resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

**16.3.** Não obstante, não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Nesse contexto, recomenda-se aos Titulares do CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. Ademais, observamos que há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

**16.4.** Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de

apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

**16.5.** O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

**16.6.** Para os fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015).

**16.7.** No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS, a incidência das contribuições, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, depende de uma análise caso a caso com base na atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira não está sujeita à Contribuição ao PIS e à COFINS desde que os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de constitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal (“STF”).

**16.8.** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

**16.9.** Não obstante a isenção de retenção na fonte acima mencionada, a Medida Provisória nº 1.034, publicada em 01 de março de 2021 e, posteriormente, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 20% (vinte por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze) por cento a

partir de 01 de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo, e cooperativas de crédito; e (b) 25% (vinte e cinco por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Em regra, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

**16.10.** Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência do PIS e da COFINS.

**16.11.** Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

**16.12.** Atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 3.887/20, que trata da substituição do PIS e da COFINS pela Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços ("CBS"), e o Projeto de Lei nº 2.337/21, que traz alterações à Legislação do Imposto de Renda (inclusive no que tange às alíquotas aplicáveis), dentre outros projetos de reforma tributária. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

**16.13.** Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão, como regra geral, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida,

assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes (“JTF”). As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010. Vale notar que a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima, para fins de classificação de uma JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela RFB. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização.

**16.14.** Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa da RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

**16.15.** Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF. 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 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto 6.306”). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

**16.16.** Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o 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 operações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA XVII – DOS FATORES DE RISCO**

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial

investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, aos Garantidores, ao Imóvel, aos devedores dos Direitos Creditórios Totais e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, aos Direitos Creditórios Totais, ao Aval, à Fiança, à Alienação Fiduciária de Quotas, à Alienação Fiduciária de Imóvel e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada por este Termo de Securitização.

O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste 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 Emissora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Titulares de CRI.

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, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre qualquer dos Garantidores e/ou sobre os devedores dos Direitos Creditórios Totais e/ou sobre o Empreendimento Imobiliário e/ou sobre o Imóvel quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria, se materializado, um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre qualquer dos Garantidores e/ou sobre os devedores dos Direitos Creditórios Totais e/ou sobre o Empreendimento Imobiliário e/ou sobre o Imóvel, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares neste item 16 como possuindo também significados semelhantes.

Os fatores de risco relacionados à Emissora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1 Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2 Descrição dos principais riscos de mercado”, incorporados por referência a este Termo de Securitização. Para tanto, favor acessar [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar

em “Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM”, buscar “LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA” no campo disponível. Em seguida acessar “LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “Formulário de Referência”, e selecionar o Período de Entrega, e posteriormente fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).

## **Riscos da Emissora**

### *Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora*

A sua atuação como Securitizadora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando, assim, as suas emissões de CRI e de outros títulos de securitização.

### *Crescimento da Emissora e de seu Capital*

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive a Emissão.

### *Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio*

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição

de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

#### *Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*

A operacionalização do pagamento dos Titulares de CRI exige a participação da Emissora e de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, o pagamento correto e tempestivo dos Titulares de CRI depende do correto funcionamento da Emissora e dos demais prestadores de serviço envolvidos em tal pagamento. Caso a Emissora e/ou qualquer dos demais terceiros encontre dificuldades operacionais ou não seja capaz de efetivar o pagamento aos Titulares de CRI, estes poderão sofrer prejuízos. Não é possível garantir que não haverá falhas operacionais na Emissora ou em qualquer dos referidos prestadores de serviço durante a vigência dos CRI.

#### *Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada*

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

#### *Risco da não realização da carteira de ativos:*

A Emissora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, de modo que, o patrimônio separado tem como principal fonte de recursos os créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários deverá assumir a custódia e administração dos créditos imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o patrimônio separado. Conforme disposto no Termo de Securitização, nesta hipótese, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio

Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares.

#### *Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora*

Ao longo do prazo de duração dos CRI e outros títulos de securitização Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

#### *O objeto da companhia securitizadora e o patrimônio separado*

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos das Leis 14.430 e da Resolução CVM 160, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores, a Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

#### *Risco operacional e risco de fungibilidade*

A Emissora 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 Emissora podem ser vulneráveis a falhas e a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Portanto, não é possível garantir que, durante a vigência dos CRI, não haverá qualquer falha ou interrupção nos sistemas da Emissora, tampouco que, caso tais falhas se materializem, que não causarão prejuízo aos Titulares de CRI.

#### *Riscos associados aos prestadores de serviço da Emissão*

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência (ou similar), aumentem

significamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a qualidade da gestão da Emissão, bem como criar ônus adicionais ao patrimônio separado o que poderá afetar negativamente o acesso dos Titulares de CRI à informação e/ou a rentabilidade dos CRI.

*Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) do formulário de referência da Emissora, bem como ausência de opinião legal sobre due diligence de seu formulário de referência*

A Emissora e o formulário de referência da Emissora não foram objeto de auditoria legal completa para fins desta Oferta, de modo que não há qualquer opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora. Caso o formulário de referência da Emissora tivesse sido objeto de auditoria legal, não é possível garantir que as conclusões exaradas em tal auditoria poderiam ser negativas e indicar a existência de contingências e/ou obrigações da Emissora as quais poderiam afetar sua capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI.

### **Riscos da operação de securitização e ao Regime Fiduciário**

*Recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários*

A securitização de Créditos Imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a Devedora) e créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos investidores dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, editar as normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os Garantidores e, consequentemente, os Titulares de CRI, editando normas ou proferindo decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

*Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

*Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRI*

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Nesse sentido, os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, inclusive em função da execução da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóvel e/ou da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os Titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado e este poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

*Risco de concentração de devedor e efeitos adversos na Remuneração e Amortização*

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo representados pelas Notas Comerciais e pelos Créditos Imobiliários Unidades. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado em apenas 1 (uma) devedora, sendo que todos os fatores de risco

de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e respectivas situações econômico-financeiras, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução do Aval outorgado no Termo de Emissão, da Fiança prestada no Contrato de Cessão, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóvel, quando constituída, e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos Créditos Imobiliários. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

## **Riscos dos CRI e da Oferta**

### *Riscos Gerais*

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora e os Garantidores, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou dos Garantidores e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI. Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, fatores naturais que afetem negativamente o setor imobiliário em geral, como a quantidade de chuvas, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento da Devedora, dos Garantidores e de suas controladas e, consequentemente, suas condições econômico-financeiras e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor imobiliário a que se destina o financiamento que lastreia os CRI, objeto da captação de recursos viabilizada pela Oferta. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização do lastro e/ou das garantias da Emissão, inclusive, sem limitação, das Notas Comerciais, do Contrato de Cessão, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Imóvel podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### *Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI*

A remuneração gerada por aplicação em CRI por pessoas físicas está atualmente isenta de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

#### *Inadimplemento ou Descaracterização dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI*

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora e pelos Créditos Imobiliários Unidades cedidos pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora e/ou dos Devedores.

#### *Falta de Liquidez dos CRI no mercado secundário*

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI de alta liquidez, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI por todo prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

#### *A Oferta está sujeita à possibilidade de distribuição parcial*

Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI desde que haja colocação da Quantidade Mínima de CRI, correspondente a 19.000 (dezenove mil) CRI, no valor mínimo total de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais). Caso haja a Distribuição Parcial, observada a Quantidade Mínima de

CRI, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação da Quantidade Mínima de CRI pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.

#### *Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI*

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos neste Termo de Securitização.

#### *Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os respectivos Titulares de CRI.

#### *Risco de indisponibilidade do IPCA*

Nos termos deste Termo de Securitização, caso o IPCA torne-se indisponível por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Notas Comerciais e, consequentemente, aos CRI por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la ou, (ii) exclusivamente na ausência da taxa mencionada no item (i) acima, o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora e a Emissora, de novo parâmetro de Remuneração dos CRI. Muito embora este parâmetro deva preservar o valor real e

os mesmos níveis da Remuneração dos CRI, não há garantias de que o parâmetro adotado será suficiente para preservar os níveis de Remuneração dos CRI em sua integralidade. Adicionalmente, há o risco de a Assembleia Especial ora referida não obter quórum suficiente de instalação ou de aprovação sobre a nova taxa, ocasiões as quais poderiam ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

#### *Prestadores de serviços no âmbito da Emissão*

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Emissão. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumente significantemente seus preços ou não preste serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nesse contexto, não é possível garantir que serão contratados prestadores de serviço com o mesmo nível de qualidade ou melhor ou com um preço menor, tampouco que a Emissora não encontrará dificuldade na contratação do substituto, o que pode afetar negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora 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 em caso de perda dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

*Os Créditos Imobiliários constituem o patrimônio separado dos CRI, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, no mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Emissora ou, ainda, na hipótese de sua insolvência, a capacidade da Emissora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderá ser adversamente afetada.*

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado

tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto do Termo de Emissão e do Contrato de Cessão. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de insolvência da Emissora poderá prejudicar a capacidade da Emissora de promover o respectivo pagamento aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização de assembleias gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

#### *Patrimônio Líquido Insuficiente da Securitizadora*

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da companhia 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. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

#### *Inadimplência dos Créditos Imobiliários e Risco de Crédito da Devedora*

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora e, dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, bem como do adimplemento dos Direitos Creditórios Totais pelos adquirentes das Unidades Autônomas, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Devedora e dos adquirentes das Unidades Autônomas a qual pode ser afetada pela situação patrimonial e financeira da Devedora e/ou de algumas das sociedades que componham seu grupo econômico, bem como do adquirente das Unidades Autônomas. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes

devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

*Liquidação do Patrimônio Separado, liquidação antecipada das Notas Comerciais, Recompra Facultativa e Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Unidades, resgate antecipado dos CRI, amortização extraordinária dos CRI e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI*

Conforme previsto no Termo de Emissão, no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, há possibilidade de liquidação antecipada e vencimento antecipado das Notas Comerciais e Recompra Compulsória e/ou Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Unidades. Em caso de oferta de liquidação antecipada proposta pela Devedora nos termos do item 12.1 do Termo de Emissão e/ou Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Unidades, nos termos do item 8.1 do Contrato de Cessão, as quais poderão ser realizadas a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Integralização, e a critério exclusivo da Devedora, a Emissora deverá realizar oferta irrevogável de resgate antecipado da totalidade dos CRI (observado que a proposta apresentada pela Emissora deverá sempre abranger a totalidade dos CRI), sendo assegurada a seus titulares igualdade de condições para aceitar a oferta. Tais pagamentos serão operacionalizados da forma descrita na Cláusula VII deste Termo de Securitização.

Observadas as regras de pagamento antecipado previstas nas Notas Comerciais, de Recompra Facultativa e de Recompra Compulsória prevista no Contrato de Cessão, a Emissora, uma vez verificada a ocorrência de uma hipótese de liquidação e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Unidades, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI e, conforme aplicável, o resgate antecipado dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização. Nessas hipóteses, bem como, no caso de se verificar qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI poderão ter seus horizontes original de investimento reduzido.

Nesse contexto, o inadimplemento da Devedora, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado pode afetar adversamente a capacidade do Titular de CRI de receber os valores que lhe

são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem ou não a mesma remuneração buscada pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora e pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Adicionalmente, em caso de inadimplência da Devedora em realizar a liquidação e/ou pagamento antecipado ou, conforme aplicável, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado para promoção de sua liquidação antecipada, o Titular de CRI poderá não ser capaz de realizar investimentos adicionais que apresentem ou não a mesma remuneração buscada pelos CRI. Adicionalmente, a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI, liquidação antecipada das Notas Comerciais ou Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Unidades poderá ter impacto adverso na liquidez e ensejar em perda de liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e a consequente possibilidade de resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado e da Recompra Facultativa: (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) não é possível assegurar que a declaração do vencimento antecipado e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, tal decisão não acarreta, necessariamente, em um Evento de Vencimento Antecipado ou Hipótese de Recompra Compulsória, e, por conseguinte, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois: (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência da

hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, do Evento de Vencimento Antecipado e/ou Hipótese de Recompra Compulsória, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

#### *Risco em Função do Registro Automático 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 automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora 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 de CRI. Nesse sentido, os Investidores 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, a Devedora, 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.

#### *Risco de Estrutura*

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados 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.

#### *Riscos relacionados ao escopo limitado da Due Diligence*

No âmbito da Oferta foi realizada auditoria legal por um escritório especializado contratado, com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à

Devedora, aos Fiadores, ao Imóvel e aos Antecessores. Caso o escopo da auditoria legal fosse diferente, as conclusões constantes da referida auditoria poderiam ser diversas e identificar riscos adicionais que não foram identificados a partir do escopo limitado, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

*A Devedora está sujeita a normas ambientais*

A Devedora está sujeita à regulamentação ambiental prevista na legislação e à fiscalização de diversas autoridades federais, estaduais e municipais no Brasil. A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente as condições financeiras da Devedora. Caso a Devedora ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeito à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo penas de detenção ou reclusão de pessoas físicas responsáveis, à obrigação pecuniária de reparar os danos ambientais causados, à suspensão parcial ou total das atividades, à perda ou restrição de incentivos fiscais e programas de parcelamento e ao cancelamento, à suspensão de linhas de financiamento de estabelecimentos oficiais de crédito, à obrigação de realizar investimentos adicionais para a produção da Devedora ou destruição total ou parcial de determinado lote. Ainda, referidas penalidades são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, por exemplo, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Devedora não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerado responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora,

seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, por consequência, os CRI.

*Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora, e cedeu os Créditos Imobiliários Unidades à Emissora, especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

*Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e da Devedora no âmbito da Oferta*

As informações financeiras da Emissora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias. Contudo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

*Risco em função da Redução do Horizonte de Investimentos.*

Considerando o Resgate Antecipado total dos CRI, há o risco do Horizonte de Investimentos do Investidor do CRI, ou seja, a expectativa de recebimento do Investimento, ser menor do que o previsto; visto que, em caso de Resgate Antecipado a taxa de juros incidente sobre a remuneração seria mais baixa do que a planejada.

*Risco de concentração de devedores dos Créditos Imobiliários*

Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor, qual seja, a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais e de cedente dos Créditos Imobiliários Unidades, que deram

origem aos Créditos Imobiliários. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os Investidores.

#### *Partes relacionadas*

A Devedora e os Garantidores integram o mesmo grupo econômico. Assim sendo, eventual impacto na condição econômico-financeira de alguma das partes envolvidas nesta Emissão pode ter impacto na condição econômico-financeira das demais. Ademais, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, 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.

#### **Riscos Relacionados às Garantias**

*Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI.*

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos Contratos de Garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

*Risco de não obtenção de registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.*

A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ainda não foi constituída, devido à necessidade de registro perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente. Caso o referido registro não seja realizado, a Emissora ficará impossibilitada de exercer plenamente os direitos inerentes à condição de proprietário fiduciário dos Direitos Creditórios, o que, consequentemente, acarretará na redução da

capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as obrigações perante os Titulares de CRI.

#### *Risco de Não Constituição da Alienação Fiduciária de Quotas*

Conforme constante do §1º da Cláusula V do Contrato Social da Devedora, arquivado sob o nº 318.621/22-8 em 07 de julho de 2022 perante a JUCESP, as Quotas da Devedora já se encontram alienadas fiduciariamente em garantia, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Quotas será objeto de aditamento, de forma a prever a sub-rogação da posição do fiduciário em favor da Securitizadora. Desta forma, caso a referida garantia não seja sub-rogada, num eventual cenário de vencimento antecipado das Notas Comerciais, Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Unidades e/ou de execução de Garantias, não será possível a recuperação do crédito dos Titulares de CRI diante da impossibilidade de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas. Adicionalmente, a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, não é condição para a integralização dos CRI. Portanto, caso o referido registro não seja realizado, a Emissora ficará impossibilitada de exercer plenamente os direitos inerentes à condição de proprietário fiduciário das Quotas objeto das Alienação Fiduciária de Quotas, o que, consequentemente, num eventual cenário de vencimento antecipado das Notas Comerciais, Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Unidades e/ou de execução de Garantias, poderá dificultar a recuperação do crédito dos Titulares de CRI diante da impossibilidade excussão da Alienação Fiduciária de Quotas.

#### *Insuficiência da Alienação Fiduciária de Quotas*

A Alienação Fiduciária de Quotas será constituída em garantia das obrigações decorrentes do Termo de Emissão e das demais Obrigações Garantidas. Em caso de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Quotas para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução da Alienação Fiduciária de Quotas poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

#### *Risco de descasamento entre a correção monetária e a remuneração dos Direitos Creditórios e a Remuneração dos CRI.*

Os Direitos Creditórios constituídos até a presente data e objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios estão sujeitos: **(i)** à correção monetária com base na variação do INCC, durante a construção do Empreendimento Imobiliário, e na variação do IPCA, após a conclusão da construção do Empreendimento Imobiliário; e **(ii)** a uma remuneração correspondente à taxa de

juros de 12% (doze por cento) ao ano, incidentes após a conclusão da construção do Empreendimento Imobiliário. Já os CRI farão jus a juros remuneratórios, conforme constantes do presente instrumento. Tal descasamento poderá provocar uma diferença entre o fluxo de caixa esperado dos Direitos Creditórios e o fluxo de caixa dos CRI e, em última instância, impactar a capacidade de pagamento do Patrimônio Separado.

#### *Risco de insuficiência do patrimônio líquido dos Garantidores*

Ao prestarem o Aval e a Fiança, os Garantidores garantem o pagamento das Obrigações Garantidas com seus respectivos patrimônios, de forma que, caso qualquer dos Garantidores venha a ter patrimônio líquido negativo, a Emissora poderá não lograr êxito ao tentar exigir o pagamento dos Créditos Imobiliários, seja extra ou judicialmente.

#### *Risco decorrente da sub-rogação dos garantidores nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias*

Caso qualquer dos Garantidores venha a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Devedora em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito deste Garantidor poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

#### *Risco de Deficiências Apontadas no Relatório de Monitoramento (conforme definido no Termo de Emissão)*

O Relatório de Monitoramento foi elaborado pelo Agente de Monitoramento da Carteira previamente à implementação das Condições Precedentes do Contrato de Cessão, e tal relatório apontou pendências na entrega de documentos pessoais. A Devedora deverá sanar tais pendências 6 (seis) meses a contar da data da primeira integralização dos CRI, prorrogável por igual período, se comprovado à Securitizadora, ao exclusivo critério desta, que a Devedora tem envidado seus melhores esforços para o cumprimento da obrigação. Até a regularização dessa pendência, a Emissora poderá encontrar dificuldades para exigir judicialmente o pagamento dos Direitos Creditórios Totais.

#### *Risco de Performance do Empreendimento Imobiliário*

O Empreendimento Imobiliário encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão das obras dos Empreendimento Imobiliários, os adquirentes das Unidades Imobiliárias poderão interromper o pagamento dos Direitos

Creditórios Totais ou requerer a rescisão dos Contratos Imobiliários que o de que os originam, o que pode impactar negativamente a carteira de recebíveis e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

#### *Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence*

Para fins dessa Oferta, foi contratado assessor legal para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Devedora, aos Garantidores, ao Imóvel, ao Empreendimento Imobiliário e aos antecessores da cadeia dominial do Imóvel (“Relatório de Auditoria”). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora, dos Garantidores, do Imóvel, do Empreendimento Imobiliário e dos antecessores da cadeia dominial do Imóvel foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

#### **Riscos relacionados à Devedora**

##### *Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora*

Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

##### *Capacidade Creditícia e Operacional da Devedora*

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu fluxo de caixa. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

##### *A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou insolvência civil*

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, conforme o caso, ou à insolvência civil. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão, o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de pagar os CRI.

#### *Riscos relativo ao passivo apontado na auditoria legal (due diligence)*

Para fins da Oferta, foi contratado assessor legal para realizar a análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Devedora, aos Garantidores e ao Empreendimento ("Auditoria Jurídica"). No âmbito da Auditoria Jurídica, foram identificadas ações em face da avalista Otcon, incluindo (a) execuções de título extrajudicial ajuizadas no montante total de R\$ 3.503.294,98 (três milhões, quinhentos e três mil, duzentos e noventa e quatro reais e noventa e oito centavos); e (b) protestos no valor de R\$ 187.939,57 (cento e oitenta e sete mil, novecentos e trinta e nove reais e cinquenta e sete centavos).

Destaca-se que os passivos da Otcon, mencionados acima, podem impactar diretamente a capacidade de pagamento desta no âmbito do Aval, no âmbito do Termo de Emissão, da Fiança, no âmbito do Contrato de Cessão e na liquidez da Alienação Fiduciária de Quotas em eventual excussão das Garantias para cumprimento das Obrigações Garantidas, prejudicando os Titulares dos CRI caso o Patrimônio Separado e as demais Garantias não sejam suficientes para satisfação de todas as Obrigações Garantidas.

Por fim, vale ressaltar que nem todos os documentos solicitados para a completa análise da Otcon foram apresentados e, consequentemente, analisados. Essa lacuna pode impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria.

#### *Penalidades Ambientais*

As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A

Devedora também pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar de forma negativa a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

#### *Contingências Trabalhistas e Previdenciárias*

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a ela vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, esta poderá ser responsabilizada por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagamento e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

#### **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos**

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Emissora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Emissora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Emissora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente.

Surtos de doenças, como corona vírus (COVID-19), o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações da Emissora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Emissora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Emissora ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às

atividades da Emissora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Emissora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e, consequentemente, a capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

### **Intervenção do Governo Brasileiro na Economia**

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 outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, o que poderão afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

### *Política Monetária Brasileira*

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu

crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor agrícola e nos negócios da Devedora, da Emissora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de produção e de fornecimento do Produto e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

#### *Instabilidade Cambial*

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinhas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas.

#### *Efeitos dos mercados internacionais*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI.

*A inflação e as medidas do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil*

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários 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. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Devedora, a Emissora e também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos de agronegócios. Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Devedora e a Emissora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Devedora e da Emissora, o que poderia afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos CRI, conforme o caso, ocasionando perdas aos Titulares de CRI.

*Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.*

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Tais fatores poderiam levar à: (i) diminuição da atividade econômica do país, podendo ocasionar perdas à Devedora e, portanto, afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e,

consequentemente, dos CRI; e (ii) diminuição do apetite por ativos de maior nível de risco, como os CRI, acarretando uma diminuição de liquidez no mercado secundário, o que poderia ser prejudicial aos Titulares de CRI.

*A Emissora e a Devedora estão sujeitas à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes pode afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Emissora e da Devedora*

A Emissora e a Devedora estão vulneráveis a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade da Emissora e da Devedora de prosseguirem com suas estratégias de negócios. Assim, a Emissora e a Devedora estão expostas também a outros riscos, entre os quais:

- (i) políticas e regulamentações governamentais com efeitos sobre o setor agrícola e setores relacionados;
- (ii) aumento das propriedades governamentais, inclusive por meio de expropriação, e do aumento da regulamentação econômica nos mercados em que operamos;
- (iii) risco de renegociação ou alteração dos contratos e das normas e tarifas de importação, exportação e transporte existentes;
- (iv) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços;
- (v) barreiras ou disputas comerciais referentes a importações ou exportações, como quotas ou elevações de tarifas e impostos sobre a importação de commodities agrícolas e produtos de commodities;
- (vi) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuam;
- (vii) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e
- (viii) instabilidade política significativa.

A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Emissora e a Devedora atuam ou em outros mercados para os quais a Emissora e a Devedora pretendem expandir-se

poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais e, consequentemente, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI.

## **CLÁUSULA XVIII – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**18.1.** Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

**18.2.** A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

**18.3.** Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

**18.4.** Todas as alterações deste Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora, exceto pelo disposto no item 12 acima. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosso, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer documentos dos Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) dos Documentos da Operação; (iii) alterações a quaisquer documentos dos Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM e/ou pela B3; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares do CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

**18.5.** É vedada a promessa ou cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

**18.6.** Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas

as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**18.7.** Este Termo de Securitização e os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

**18.8.** Para os CRI que estejam custodiados eletronicamente, os pagamentos referentes a quaisquer valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

**18.9.** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**18.10.** As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

**18.11.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

**18.12.** Assinatura Digital. Para fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória n.º 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, a Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam expressamente que a eventual assinatura eletrônica deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, por meio de plataformas de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital pela ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos posteriores. A partir de 14 de dezembro de 2022, conforme estabelecido pelo artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, os contratos eletrônicos firmados com assinaturas digitais não necessitarão de testemunhas para sua validade e eficácia.

18.12.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data

posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

### **CLÁUSULA IX – LEI E FORO**

19.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

19.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização serão regidas de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

19.3. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via eletrônica.

\* \* \* \* \*

**ANEXO I****DATAS DE PAGAMENTO CRI**

| <b>ANEXO CRI - 1ª Série</b> |                           |              |                    |                           |
|-----------------------------|---------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| #                           | <b>Datas de Pagamento</b> | <b>Juros</b> | <b>Amortização</b> | <b>% Amortizado (Tai)</b> |
| 1                           | 27/10/2024                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 2                           | 27/11/2024                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 3                           | 27/12/2024                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 4                           | 27/01/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 5                           | 27/02/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 6                           | 27/03/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 7                           | 27/04/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 8                           | 27/05/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 9                           | 27/06/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 10                          | 27/07/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 11                          | 27/08/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 12                          | 27/09/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 13                          | 27/10/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 14                          | 27/11/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 15                          | 27/12/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 16                          | 27/01/2026                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 17                          | 27/02/2026                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 18                          | 27/03/2026                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 19                          | 27/04/2026                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 20                          | 27/05/2026                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 21                          | 27/06/2026                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 22                          | 27/07/2026                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 23                          | 27/08/2026                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 24                          | 27/09/2026                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 25                          | 27/10/2026                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 26                          | 27/11/2026                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 27                          | 27/12/2026                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 28                          | 27/01/2027                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 29                          | 27/02/2027                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 30                          | 27/03/2027                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 31                          | 27/04/2027                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
| 32                          | 27/05/2027                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |

|    |            |     |     |           |
|----|------------|-----|-----|-----------|
| 33 | 27/06/2027 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 34 | 27/07/2027 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 35 | 27/08/2027 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 36 | 27/09/2027 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 37 | 27/10/2027 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 38 | 27/11/2027 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 39 | 27/12/2027 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 40 | 27/01/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 41 | 27/02/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 42 | 27/03/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 43 | 27/04/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 44 | 27/05/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 45 | 27/06/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 46 | 27/07/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 47 | 27/08/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 48 | 27/09/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 49 | 27/10/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 50 | 27/11/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 51 | 27/12/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 52 | 27/01/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 53 | 27/02/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 54 | 27/03/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 55 | 27/04/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 56 | 27/05/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 57 | 27/06/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 58 | 27/07/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 59 | 27/08/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |
| 60 | 27/09/2029 | Sim | Sim | 100,0000% |

#### ANEXO CRI - 2ª Série

| # | Datas de Pagamento | Juros | Amortização | % Amortizado (Tai) |
|---|--------------------|-------|-------------|--------------------|
| 1 | 27/10/2024         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 2 | 27/11/2024         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 3 | 27/12/2024         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 4 | 27/01/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 5 | 27/02/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 6 | 27/03/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 7 | 27/04/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |

|    |            |     |     |       |
|----|------------|-----|-----|-------|
| 8  | 27/05/2025 | Sim | Não | 0,00% |
| 9  | 27/06/2025 | Sim | Não | 0,00% |
| 10 | 27/07/2025 | Sim | Não | 0,00% |
| 11 | 27/08/2025 | Sim | Não | 0,00% |
| 12 | 27/09/2025 | Sim | Não | 0,00% |
| 13 | 27/10/2025 | Sim | Não | 0,00% |
| 14 | 27/11/2025 | Sim | Não | 0,00% |
| 15 | 27/12/2025 | Sim | Não | 0,00% |
| 16 | 27/01/2026 | Sim | Não | 0,00% |
| 17 | 27/02/2026 | Sim | Não | 0,00% |
| 18 | 27/03/2026 | Sim | Não | 0,00% |
| 19 | 27/04/2026 | Sim | Não | 0,00% |
| 20 | 27/05/2026 | Sim | Não | 0,00% |
| 21 | 27/06/2026 | Sim | Não | 0,00% |
| 22 | 27/07/2026 | Sim | Não | 0,00% |
| 23 | 27/08/2026 | Sim | Não | 0,00% |
| 24 | 27/09/2026 | Sim | Não | 0,00% |
| 25 | 27/10/2026 | Sim | Não | 0,00% |
| 26 | 27/11/2026 | Sim | Não | 0,00% |
| 27 | 27/12/2026 | Sim | Não | 0,00% |
| 28 | 27/01/2027 | Sim | Não | 0,00% |
| 29 | 27/02/2027 | Sim | Não | 0,00% |
| 30 | 27/03/2027 | Sim | Não | 0,00% |
| 31 | 27/04/2027 | Sim | Não | 0,00% |
| 32 | 27/05/2027 | Sim | Não | 0,00% |
| 33 | 27/06/2027 | Sim | Não | 0,00% |
| 34 | 27/07/2027 | Sim | Não | 0,00% |
| 35 | 27/08/2027 | Sim | Não | 0,00% |
| 36 | 27/09/2027 | Sim | Não | 0,00% |
| 37 | 27/10/2027 | Sim | Não | 0,00% |
| 38 | 27/11/2027 | Sim | Não | 0,00% |
| 39 | 27/12/2027 | Sim | Não | 0,00% |
| 40 | 27/01/2028 | Sim | Não | 0,00% |
| 41 | 27/02/2028 | Sim | Não | 0,00% |
| 42 | 27/03/2028 | Sim | Não | 0,00% |
| 43 | 27/04/2028 | Sim | Não | 0,00% |
| 44 | 27/05/2028 | Sim | Não | 0,00% |
| 45 | 27/06/2028 | Sim | Não | 0,00% |
| 46 | 27/07/2028 | Sim | Não | 0,00% |
| 47 | 27/08/2028 | Sim | Não | 0,00% |
| 48 | 27/09/2028 | Sim | Não | 0,00% |

|    |            |     |     |         |
|----|------------|-----|-----|---------|
| 49 | 27/10/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 50 | 27/11/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 51 | 27/12/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 52 | 27/01/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 53 | 27/02/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 54 | 27/03/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 55 | 27/04/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 56 | 27/05/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 57 | 27/06/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 58 | 27/07/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 59 | 27/08/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 60 | 27/09/2029 | Sim | Sim | 100,00% |

#### ANEXO CRI – 3<sup>a</sup> Série

| #  | Datas de Pagamento | Juros | Amortização | % Amortizado (Tai) |
|----|--------------------|-------|-------------|--------------------|
| 1  | 27/10/2024         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 2  | 27/11/2024         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 3  | 27/12/2024         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 4  | 27/01/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 5  | 27/02/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 6  | 27/03/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 7  | 27/04/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 8  | 27/05/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 9  | 27/06/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 10 | 27/07/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 11 | 27/08/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 12 | 27/09/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 13 | 27/10/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 14 | 27/11/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 15 | 27/12/2025         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 16 | 27/01/2026         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 17 | 27/02/2026         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 18 | 27/03/2026         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 19 | 27/04/2026         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 20 | 27/05/2026         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 21 | 27/06/2026         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 22 | 27/07/2026         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 23 | 27/08/2026         | Sim   | Não         | 0,00%              |
| 24 | 27/09/2026         | Sim   | Não         | 0,00%              |

|    |            |     |     |         |
|----|------------|-----|-----|---------|
| 25 | 27/10/2026 | Sim | Não | 0,00%   |
| 26 | 27/11/2026 | Sim | Não | 0,00%   |
| 27 | 27/12/2026 | Sim | Não | 0,00%   |
| 28 | 27/01/2027 | Sim | Não | 0,00%   |
| 29 | 27/02/2027 | Sim | Não | 0,00%   |
| 30 | 27/03/2027 | Sim | Não | 0,00%   |
| 31 | 27/04/2027 | Sim | Não | 0,00%   |
| 32 | 27/05/2027 | Sim | Não | 0,00%   |
| 33 | 27/06/2027 | Sim | Não | 0,00%   |
| 34 | 27/07/2027 | Sim | Não | 0,00%   |
| 35 | 27/08/2027 | Sim | Não | 0,00%   |
| 36 | 27/09/2027 | Sim | Não | 0,00%   |
| 37 | 27/10/2027 | Sim | Não | 0,00%   |
| 38 | 27/11/2027 | Sim | Não | 0,00%   |
| 39 | 27/12/2027 | Sim | Não | 0,00%   |
| 40 | 27/01/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 41 | 27/02/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 42 | 27/03/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 43 | 27/04/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 44 | 27/05/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 45 | 27/06/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 46 | 27/07/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 47 | 27/08/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 48 | 27/09/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 49 | 27/10/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 50 | 27/11/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 51 | 27/12/2028 | Sim | Não | 0,00%   |
| 52 | 27/01/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 53 | 27/02/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 54 | 27/03/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 55 | 27/04/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 56 | 27/05/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 57 | 27/06/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 58 | 27/07/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 59 | 27/08/2029 | Sim | Não | 0,00%   |
| 60 | 27/09/2029 | Sim | Sim | 100,00% |

**ANEXO II**  
**A - CARACTERÍSTICAS DAS CCI UNIDADES**

| <b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| <b>CARACTERÍSTICAS GERAIS</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 1  | São Paulo (SP)                        | 27/09/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutural                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>EMISSOR</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>CREADOR ORIGINÁRIO</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>DEVEDORES</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR  |  |                                       | 221.436.208-88                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Bernardino De Campo, 1001, Sala 1005 - Vila Seixas, Ribeirão Preto, SP, CEP 14020-093                |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>IMÓVEL</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 206                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       |                               | <b>Número de Matrícula</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       |                               | 200804  |  |  |  |  |  |  |
| <b>CONTRATO</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$484.480,40  | 19/10/2022                                     | 19/10/2022                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$299.561,37                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 20/10/2022                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 2  | São Paulo (SP)                        | 27/09/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| AZENILTON ALVES DE SOUSA   |  |                                       | 215.167.008-21                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Guiana Inglesa, 450, Bloco Manches Ap 121 - Vila Mariana, Ribeirão Preto, SP, CEP 14075-210          |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 304                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato</b><br>(Valor de compra do Imóvel)  | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$749.315,00  | 29/01/2024                                     | 29/01/2024                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário Representado pela CCI*</b>                                | R\$702.273,20                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 31/01/2024                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 3  | São Paulo (SP)                        | 27/09/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| JOSÉ OLAVO DE SOUZA PONTOLIO/LILIAN CARLA DE ALMEIDA PONTOLIO  |  |                                       | 286.951.898-64                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Aldo Focosi, 240, 205 B - Presidente Médici, Ribeirão Preto, SP, CEP 14091-310                       |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 403                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato</b><br>(Valor de compra do Imóvel)  | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$575.841,13  | 30/07/2023                                     | 30/07/2023                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário Representado pela CCI*</b>                                | R\$356.280,23                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 02/08/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|---|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>  | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única   | 4  | São Paulo (SP)                        | 27/09/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>   |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real   |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora   |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                               |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                                    |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.   |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| MARCOS ANTÔNIO DA SILVA FILHO/LUCIANA SUELEN QUALIO   |  |                                       | 225.640.148-01                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Via João Batista Santanna, 215, Bl 22 Apto 404 - Reserva Sul Condomínio Resort, Ribeirão Preto, SP, CEP 14022-320 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>   |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti   |  | 404                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456          |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>  |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato</b><br>(Valor de compra do Imóvel)   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$610.000,00   | 28/06/2023                                     | 28/06/2023                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário Representado pela CCI*</b>   | R\$569.987,86                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>   | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal  | 28/06/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>   |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |
| Única  | 5  | São Paulo (SP)                        | 27/09/2024                    |   |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |
| <b>EMISSOR</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |
| <b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |
| <b>CREADOR ORIGINÁRIO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |
| <b>DEVEDORES</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |
| FABIO HENRIQUE RODRIGUES DA SILVA  |  |                                       | 386.808.148-81                |   |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |
| R. Espírito Santo, nº 1.446, Bairro Ipiranga, Ribeirão Preto / São Paulo, CEP: nº 14.055-030             |  |                                       |                               |   |
| <b>IMÓVEL</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |
| Residencial Chianti  |  | 501                                   |                               |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |
| <b>CONTRATO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |
| R\$604.000,00  | 24/10/2022                                     | 24/10/2022                            | #N/A                          |   |
| <b>VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$504.552,68                                  |                                       |                               |   |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |
| <b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |
| Mensal   | 20/11/2022                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  | <b>Forma de Pagamento</b>             |                               |   |
| Ribeirão Preto, SP   |  | Boleto                                |                               |   |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 6  | São Paulo (SP)                        | 27/09/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| THIAGO FIORAVANTE CAVALCANTE   |  |                                       | 382.315.938-02                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Martim Afonso De Souza, 1075, Ap 01 - Alto Do Ipiranga, Ribeirão Preto, SP, CEP 14055-450            |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 605                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato</b><br>(Valor de compra do Imóvel)  | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$580.970,00  | 14/11/2023                                     | 14/11/2023                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário Representado pela CCI*</b>                                | R\$543.348,17                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 15/11/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 7  | São Paulo (SP)                        | 27/09/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| RAFAEL RODRIGUES NISTARDA  |  |                                       | 383.633.958-70                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Doutor Antônio Carlos Marçal, 55, Ap 805 Torre C - Jardim Paulistano, Ribeirão Preto, SP, CEP 14090-348  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 902                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato</b><br>(Valor de compra do Imóvel)  | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$626.873,82  | 31/01/2023                                     | 31/01/2023                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário Representado pela CCI*</b>                                | R\$607.228,07                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 20/12/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 8  | São Paulo (SP)                        | 27/09/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| IZABELA CRISTIANE ANACLETO RICCI/RUY RICCI JUNIOR  |  |                                       | 089.939.626-77                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Ignácio Scandar, 363 - Jardim Juliana, Ribeirão Preto, SP, CEP 14094-086                             |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 1203                                  |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato</b><br>(Valor de compra do Imóvel)  | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$662.809,71  | 15/07/2023                                     | 15/07/2023                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário Representado pela CCI*</b>                                | R\$650.103,32                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 20/08/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 9  | São Paulo (SP)                        | 27/09/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| ROGÉRIO SORDI CAMPANINI DOS SANTOS/CESAR AUGUSTO ALVES DOS SANTOS CAMPANINI                              |  |                                       | 108.969.248-07                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Nicanor Ferreira Vianna, 69, Apto 34 - Residencial Flórida, Ribeirão Preto, SP, CEP 14026-350        |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 1603                                  |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$630.000,00  | 31/08/2023                                     | 31/08/2023                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$526.084,93                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 31/08/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 10   | São Paulo (SP)                        | 27/09/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| MARJORY CRISTINA R.CARDOSO DE SALES/DANIEL CARDOSO DE SALES  |  |                                       | 324.541.728-44                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Visconde de Taunay, 560 - Vila Tibério, RIBEIRÃO PRETO, SP, CEP 14050-500                            |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 1703                                  |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato</b><br>(Valor de compra do Imóvel)  | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$662.809,71  | 31/07/2023                                     | 31/07/2023                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário Representado pela CCI*</b>                                | R\$618.000,28                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 10/08/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |
| Única  | 11   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |
| <b>EMISSOR</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |
| <b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |
| <b>CREADOR ORIGINÁRIO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |
| <b>DEVEDORES</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |
| JOAO GUILHERME OLIVEIRA  |  |                                       | 345.237.888-80                |   |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |
| RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 1001,<br>SALA 1005, RIBEIRÃO PRETO - SP, CEP 14020-093                         |  |                                       |                               |   |
| <b>IMÓVEL</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |
| Residencial Chianti  |  | 401                                   |                               |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |
| <b>CONTRATO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |
| R\$600.000,00  | 28/10/2022                                     | 31/01/2026                            | #N/A                          |   |
| <b>VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$533.552,04                                  |                                       |                               |   |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |
| <b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |
| Mensal   | 28/10/2022                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  | <b>Forma de Pagamento</b>             |                               |   |
| Ribeirão Preto, SP   |  | Boleto                                |                               |   |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 12   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrificial                           | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| LAURA MAZOTINI AGUIAR  |  |                                       | 055.488.288-43                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| RUA DOUTOR HORTÊNCIO MENDONÇA<br>RIBEIRO, 641, RIBEIRÃO PRETO - SP, CEP 14025-590                        |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 402                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$550.000,00  | 28/10/2022                                     | 31/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$496.347,16                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 20/12/2022                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 13   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| EDUARDO SORRINO JÚNIOR/GABRIELA VASQUES BATISTA SORRINO  |  |                                       | 287.506.868-79                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Santo Antonio, nº 73 Apto 31, Centro, Tambaú - SP, CEP 13710-000                                     |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 408                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato</b><br>(Valor de compra do Imóvel)  | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$507.851,14  | 31/03/2023                                     | 31/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário Representado pela CCI*</b>                                | R\$369.136,00                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 05/05/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |
| Única  | 14   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |
| Sem Garantia Real  |  | Escríptural                           | Integral                      |   |
| <b>EMISSOR</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |
| <b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |
| <b>CREADOR ORIGINÁRIO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |
| <b>DEVEDORES</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |
| RENATO DOS SANTOS ALVES  |  |                                       | 342.494.038-07                |   |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |
| Avenida Salvador Campanhão, nº 285 , JD São Francisco, Guariba - SP,<br>CEP 14840-000                    |  |                                       |                               |   |
| <b>IMÓVEL</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |
| Residencial Chianti  |  | 504                                   |                               |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |
| <b>CONTRATO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |
| R\$587.000,00  | 29/05/2023                                     | 30/01/2026                            | #N/A                          |   |
| <b>VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$520.934,61                                  |                                       |                               |   |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |
| <b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |
| Mensal   | 31/05/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  | <b>Forma de Pagamento</b>             |                               |   |
| Ribeirão Preto, SP   |  | Boleto                                |                               |   |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 15   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                              |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                                   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                          |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| CAMILA CRISTINA FURTADO  |  |                                       | 316.064.958-01                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Olavio Rodrigues de Souza, nº 200 tp 07 apto 408, Condomínio Mirante Sul, Ribeirão Preto - SP, CEP 14022-322 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 508                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456         |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$496.000,00  | 30/04/2023                                     | 31/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                                    | R\$451.224,58                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                          |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 04/05/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |
| Única  | 16   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |
| Sem Garantia Real  |  | Escríptural                           | Integral                      |   |
| <b>EMISSOR</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |
| <b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |
| <b>CREADOR ORIGINÁRIO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |
| <b>DEVEDORES</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |
| RENATO CEZAR FREITAS SILVESTRE   |  |                                       | 036.365.318-08                |   |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |
| Praça Francisco Alves, nº 5130, Vila Hípica, Franca / São Paulo, CEP 14.403-841                          |  |                                       |                               |   |
| <b>IMÓVEL</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |
| Residencial Chianti  |  | 604                                   |                               |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |
| <b>CONTRATO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |
| R\$670.000,00  | 17/05/2023                                     | 20/03/2026                            | #N/A                          |   |
| <b>VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$468.328,32                                  |                                       |                               |   |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |
| <b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |
| Mensal   | 17/05/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  | <b>Forma de Pagamento</b>             |                               |   |
| Ribeirão Preto, SP   |  | Boleto                                |                               |   |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 17   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| SANDRA REGINA FRANCOLIN COMIN  |  |                                       | 054.063.698-30                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| RUA HERCULANO DO LIVRAMENTO, 120, AP 902,<br>MONTE ALTO - SP, CEP 15910-000                              |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 701                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$607.133,69  | 30/09/2022                                     | 20/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$510.860,37                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 30/09/2022                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 18   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| HENRIQUE VITAL SIQUEIRA DOS ANJOS  |  |                                       | 423.409.238-08                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Zilda de Souza Rizzi, nº 951 casa 24 Q4, Jardim Interlagos, Ribeirão Preto - SP, CEP 14093-900       |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 704                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$631.900,00  | 27/04/2023                                     | 31/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$526.094,96                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 27/04/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 19   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| JULIA FERNANDA BOSSOLAN BRITO  |  |                                       | 478.700.768-80                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Leão XIII, 1700, Ribeirânia - CEP 14096-180, Ribeirão Preto                                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 707                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato</b><br>(Valor de compra do Imóvel)  | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$497.000,00  | 02/11/2024                                     | 02/11/2024                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário Representado pela CCI*</b>                                | R\$566.677,15                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 05/11/2024                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 20   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| ANDREA CRISTINA NAZAR SILVA  |  |                                       | 186.423.798-80                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Alcir Ricci, nº 12 , Aeroporto, Batatais - SP, CEP 14302-036   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 708                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato</b><br>(Valor de compra do Imóvel)  | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$582.203,80  | 27/01/2023                                     | 28/02/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário Representado pela CCI*</b>                                | R\$379.109,19                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 26/01/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 21   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                                    |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| LEONARDO OLIVEIRA SILVA  |  |                                       | 349.528.688-85                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Itapura, nº 480, Edifício Resid. Jardins, apartamento 26, Bairro Jardim Paulista, Ribeirão Preto/SP, CEP: nº 14090-082 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 801                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456                   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$586.282,50  | 15/11/2023                                     | 31/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>  | R\$494.445,01                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                                    |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 20/10/2022                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  | <b>Forma de Pagamento</b>             |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  | Boleto                                |                               |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 22   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| ESTELA DE PAULA  |  |                                       | 714.300.166-04                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Professor João Fiúsa, nº 2051 Apto 122, Jardim Botânico, Ribeirão Preto - SP, CEP 14024-250      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 804                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$535.728,43  | 29/12/2022                                     | 20/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$197.252,86                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 29/12/2022                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 23   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| JOÃO VICTOR DE OLIVEIRA  |  |                                       | 395.739.058-33                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua<br>Siqueira Campos, nº 20, Jardim Antártica, Ribeirão Preto - SP, CEP 14051-038                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 807                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$495.000,00  | 28/03/2023                                     | 30/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$416.638,57                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 30/03/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  | <b>Forma de Pagamento</b>             |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  | Boleto                                |                               |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |
| Única  | 24   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |
| Sem Garantia Real  |  | Escríptural                           | Integral                      |   |
| <b>EMISSOR</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |
| <b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |
| <b>CREADOR ORIGINÁRIO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |
| <b>DEVEDORES</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |
| ALESSANDRO ROPPA/ERIKA RAMOS CUNHA ROPPA   |  |                                       | 172.046.628-90                |   |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |
| Rua<br>Baden Powell, nº 141, Jardim Ypê, Paulínia - SP, CEP 13141-234                                    |  |                                       |                               |   |
| <b>IMÓVEL</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |
| Residencial Chianti  |  | 905                                   |                               |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |
| <b>CONTRATO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |
| R\$509.700,00  | 03/06/2023                                     | 30/01/2026                            | #N/A                          |   |
| <b>VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$478.548,32                                  |                                       |                               |   |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |
| <b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |
| Mensal   | 07/06/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  | <b>Forma de Pagamento</b>             |                               |   |
| Ribeirão Preto, SP   |  | Boleto                                |                               |   |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Série</i>   | <i>Número da CCI</i>                           | <i>Local de Emissão</i>               | <i>Data de Emissão da CCI</i> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 25   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Modalidade de Garantia</i>  |  | <i>Forma</i>                          | <i>Tipo</i>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escríptural                           | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Razão Social</i>  |  |                                       | <i>CNPJ/MF</i>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Endereço</i>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Razão Social</i>  |  |                                       | <i>CNPJ/MF</i>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Endereço</i>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Razão Social</i>  |  |                                       | <i>CNPJ/MF</i>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Endereço</i>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Nome / Razão Social</i>   |  |                                       | <i>CPF/MF - CNPJ/MF</i>       |   |  |  |  |  |  |  |
| CINTIA HELENA MIANI BERNARDI LIBERAL/JOSÉ ROBERTO BERNARDI LIBERAL                                       |  |                                       | 089.166.008-98                |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Endereço Pessoal / Sede</i>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Rodolfo C Cavalcanti, nº 80 casa 15, Bonfim Paulista, Ribeirão Preto - SP, CEP 14110-000             |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Empreendimento</i>  |  | <i>Unidade Autônoma</i>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 906                                   |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Endereço</i>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Cartório de Registro de Imóveis</i>   |  |                                       | <i>Número de Matrícula</i>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Valor Total do Contrato (Valor de compra do Imóvel)</i>   | <i>Data de Celebração do Contrato</i>          | <i>Data de Vencimento do Contrato</i> | <i>Prazo de Vencimento</i>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$534.596,50  | 14/07/2023                                     | 30/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário Representado pela CCI*</i>                                | R\$386.207,04                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Periodicidade de pagamento</i>  | <i>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</i> | <i>Atualização Monetária</i>          | <i>Juros Remuneratórios</i>   | <i>Encargos Moratórios</i>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 14/07/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <i>Local de Pagamento</i>  |  |                                       | <i>Forma de Pagamento</i>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 26   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrificial                           | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                        |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                             |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                    |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| BRUCE DICKSON ARRUK ALMEIDA  |  |                                       | 132.648.826-04                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Doutor Antônio Carlos Marçal, nº 55 BL B AP 803, Jardim Paulistano, Ribeirão Preto - SP, CEP 14090-348 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 1002                                  |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$564.887,41  | 28/12/2022                                     | 31/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                              | R\$499.348,33                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                    |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 20/03/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |
| Única  | 27   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |
| Sem Garantia Real  |  | Escríptural                           | Integral                      |   |
| <b>EMISSOR</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |
| <b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |
| <b>CREADOR ORIGINÁRIO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |
| <b>DEVEDORES</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |
| ALESSANDRO ROPPA/ERIKA RAMOS CUNHA ROPPA   |  |                                       | 172.046.628-90                |   |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |
| Rua<br>Baden Powell, nº 141, Jardim Ypê, Paulínia - SP, CEP 13141-234                                    |  |                                       |                               |   |
| <b>IMÓVEL</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |
| Residencial Chianti  |  | 1005                                  |                               |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |
| <b>CONTRATO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |
| R\$509.700,00  | 03/06/2023                                     | 30/01/2026                            | #N/A                          |   |
| <b>VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$478.548,32                                  |                                       |                               |   |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |
| <b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |
| Mensal   | 07/06/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  | <b>Forma de Pagamento</b>             |                               |   |
| Ribeirão Preto, SP   |  | Boleto                                |                               |   |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |
| Única  | 28   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |
| Sem Garantia Real  |  | Escríptural                           | Integral                      |   |
| <b>EMISSOR</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |
| <b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |
| <b>CREADOR ORIGINÁRIO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |
| <b>DEVEDORES</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |
| FRANCINE SBERNI ULRICH/FABIO SAMSONOWSKI ULRICH  |  |                                       | 196.460.018-90                |   |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |
| R Consuelo, nº 500, qd. 39, lote 32,<br>Lancaster, Foz do Iguaçu - PR, CEP 85.861-530                    |  |                                       |                               |   |
| <b>IMÓVEL</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |
| Residencial Chianti  |  | 1006                                  |                               |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |
| <b>CONTRATO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |
| R\$628.937,06  | 20/07/2023                                     | 20/12/2025                            | #N/A                          |   |
| <b>VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$408.052,82                                  |                                       |                               |   |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |
| <b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |
| Mensal   | 20/07/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  | <b>Forma de Pagamento</b>             |                               |   |
| Ribeirão Preto, SP   |  | Boleto                                |                               |   |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 29   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| VICTOR HUGO BELLOTTI TRINDADE  |  |                                       | 463.987.968-70                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| AVENIDA<br>MARIA DE JESUS CONDEIXA, 600, SALA 107, RIBEIRÃO PRETO - SP, CEP 14091-240                    |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 1102                                  |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$565.318,48  | 11/09/2022                                     | 31/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$494.005,85                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 20/11/2022                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 30   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| ALESSANDRO ROPPA/ERIKA RAMOS CUNHA ROPPA   |  |                                       | 172.046.628-90                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua<br>Baden Powell, nº 141, Jardim Ypê, Paulínia - SP, CEP 13141-234                                    |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 1105                                  |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$509.700,00  | 03/06/2023                                     | 30/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$478.548,32                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 07/06/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |
| Única  | 31   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |
| Sem Garantia Real  |  | Escríptural                           | Integral                      |   |
| <b>EMISSOR</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |
| <b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |
| <b>CREADOR ORIGINÁRIO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |
| <b>DEVEDORES</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |
| JEFFERSON FERNANDES TRIGO  |  |                                       | 281.139.918-67                |   |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |
| Rua Valdeci Bernardino da Silva, nº 60, Bairro Jardim Santa Cruz, Serrana/SP, CEP: 14150-000             |  |                                       |                               |   |
| <b>IMÓVEL</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |
| Residencial Chianti  |  | 1108                                  |                               |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |
| <b>CONTRATO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |
| R\$507.493,80  | 01/09/2022                                     | 01/01/2027                            | #N/A                          |   |
| <b>VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$499.459,69                                  |                                       |                               |   |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |
| <b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |
| Única  | 01/01/2027                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  | <b>Forma de Pagamento</b>             |                               |   |
| Ribeirão Preto, SP   |  | Boleto                                |                               |   |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO   |  |                                       |                               |   |
|---|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS  |  |                                       |                               |   |
| <b>Série</b>  | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |
| Única   | 32   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |
| <b>Modalidade de Garantia</b>   |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |
| Sem Garantia Real   |  | Escríptural                           | Integral                      |   |
| <b>EMISSOR</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Leverage Companhia Securitizadora   |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |
| <b>Endereço</b>   |  |                                       |                               |   |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924   |  |                                       |                               |   |
| <b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |
| <b>Endereço</b>   |  |                                       |                               |   |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020  |  |                                       |                               |   |
| <b>CREADOR ORIGINÁRIO</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Residencial Chianti SPE Ltda.   |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |
| <b>Endereço</b>   |  |                                       |                               |   |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385   |  |                                       |                               |   |
| <b>DEVEDORES</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Nome / Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |
| LEILA DE FATIMA PASQUALINI ROMERO(NEWMIX)   |  |                                       | 020.120.528-94                |   |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>  |  |                                       |                               |   |
| residente e domiciliada à Av. Heráclito Fontoura Sobral Pinto, nº 551, Condomínio Guaporé II, casa 13, Ribeirão Preto/SP, CEP: nº 14022-010 |  |                                       |                               |   |
| <b>IMÓVEL</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Empreendimento</b>   |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |
| Residencial Chianti   |  | 1208                                  |                               |   |
| <b>Endereço</b>   |  |                                       |                               |   |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456                                    |  |                                       |                               |   |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>  |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | 200804                        |   |
| <b>CONTRATO</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>  | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |
| R\$400.000,00   | 20/12/2022                                     | 01/02/2026                            | #N/A                          |   |
| <b>VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>   | R\$225.000,00                                  |                                       |                               |   |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.   |  |                                       |                               |   |
| <b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>   | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |
| Mensal  | 20/12/2022                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |
| <b>Local de Pagamento</b>   |  | <b>Forma de Pagamento</b>             |                               |   |
| Ribeirão Preto, SP  |  | Boleto                                |                               |   |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 33   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| JOÃO HENRIQUE COSTE  |  |                                       | 183.201.878-42                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, 3655, Vila do Golf, Ribeirão Preto - CEP 14027-250                    |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 1307                                  |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato</b><br>(Valor de compra do Imóvel)  | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$462.000,00  | 17/03/2023                                     | 20/03/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário Representado pela CCI*</b>                                | R\$209.000,00                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 20/03/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Série</i>   | <i>Número da CCI</i>                           | <i>Local de Emissão</i>               | <i>Data de Emissão da CCI</i> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 34   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Modalidade de Garantia</i>  |  | <i>Forma</i>                          | <i>Tipo</i>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Razão Social</i>  |  |                                       | <i>CNPJ/MF</i>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Endereço</i>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Razão Social</i>  |  |                                       | <i>CNPJ/MF</i>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Endereço</i>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Razão Social</i>  |  |                                       | <i>CNPJ/MF</i>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Endereço</i>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Nome / Razão Social</i>   |  |                                       | <i>CPF/MF - CNPJ/MF</i>       |   |  |  |  |  |  |  |
| RODRIGO GAGLIARDI TOLOI  |  |                                       | 218.934.718-10                |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Endereço Pessoal / Sede</i>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Dr. Alcino Junqueira Meirelles,<br>nº 45, Centro, São Joaquim da Barra - SP, CEP 14.600-000          |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Empreendimento</i>  |  | <i>Unidade Autônoma</i>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 1408                                  |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Endereço</i>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Cartório de Registro de Imóveis</i>   |  |                                       | <i>Número de Matrícula</i>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</i>   | <i>Data de Celebração do Contrato</i>          | <i>Data de Vencimento do Contrato</i> | <i>Prazo de Vencimento</i>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$397.100,00  | 28/01/2023                                     | 01/02/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</i>                            | R\$315.912,78                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <i>Periodicidade de pagamento</i>  | <i>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</i> | <i>Atualização Monetária</i>          | <i>Juros Remuneratórios</i>   | <i>Encargos Moratórios</i>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 20/03/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <i>Local de Pagamento</i>  |  |                                       | <i>Forma de Pagamento</i>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|---|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>  | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única   | 35   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>   |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real   |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora   |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.   |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| MAURO CAMPOS BALLERO  |  |                                       | 183.265.588-18                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Jornalista<br>Rubens Volpe Filho, nº 560, casa 47, Condomínio Genova, Bonfim Paulista, Ribeirão Preto<br>- SP, CEP 14.129-390 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>   |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti   |  | 1507                                  |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456                          |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>  |  |                                       |                               | <b>Número de Matrícula</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP   |  |                                       |                               | 200804  |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>  | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$596.402,85   | 17/08/2023                                     | 01/02/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>   | R\$477.306,49                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>   | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal  | 18/08/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>   |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| Única  | 36   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |  |  |  |  |  |  |
| Sem Garantia Real  |  | Escrutinal                            | Integral                      |   |  |  |  |  |  |  |
| EMISSOR  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CREDOR ORIGINÁRIO  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| DEVEDORES  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |  |  |  |  |  |  |
| VITOR HUGO HIPPOLITO GALVANI   |  |                                       | 381.997.648-56                |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Rua Expedicionário José Calzzani, nº 226 casa, Jardim São José, Ribeirão Preto - SP, CEP 14098-100       |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| IMÓVEL   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Residencial Chianti  |  | 1708                                  |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |  |  |  |  |  |  |
| CONTRATO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |  |  |  |  |  |  |
| R\$577.313,21  | 16/06/2023                                     | 30/01/2026                            | #N/A                          |   |  |  |  |  |  |  |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$492.472,50                                  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| CONDIÇÕES DE PAGAMENTO   |  |                                       |                               |   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |  |  |  |  |  |  |
| Mensal   | 19/06/2023                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |  |  |  |  |  |  |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  |                                       | <b>Forma de Pagamento</b>     |   |  |  |  |  |  |  |
| Ribeirão Preto, SP   |  |                                       | Boleto                        |   |  |  |  |  |  |  |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |   |                               |   |
|--|--|---|-------------------------------|---|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |   |                               |   |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                               | <b>Local de Emissão</b>                   | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |
| Única  | 37   | São Paulo (SP)                            | 17/12/2024                    |   |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                              | <b>Tipo</b>                   |   |
| Sem Garantia Real  |  | Escríptural                               | Integral                      |   |
| <b>EMISSOR</b>   |  |   |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |   | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |   | 48.415.978/0001-40            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |   |                               |   |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |   |                               |   |
| <b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |  |   |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |   | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |   | 22.610.500/0001-88            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |   |                               |   |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |   |                               |   |
| <b>CREADOR ORIGINÁRIO</b>  |  |   |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |   | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |   | 42.142.792/0001-89            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |   |                               |   |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |   |                               |   |
| <b>DEVEDORES</b>   |  |   |                               |   |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |   | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |
| GEOVANA ROMERO CAMILO RODRIGUES  |  |   | 216.743.738-21                |   |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |   |                               |   |
| Rua Doutor Antônio Pádua Faria, nº 2311, Vila Industrial, Franca - SP,<br>CEP 14403-369                  |  |   |                               |   |
| <b>IMÓVEL</b>  |  |   |                               |   |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>                   |                               |   |
| Residencial Chianti  |  | 1808                                      |                               |   |
| <b>Endereço</b>  |  |   |                               |   |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |   |                               |   |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |   | <b>Número de Matrícula</b>    |   |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |   | 200804                        |   |
| <b>CONTRATO</b>  |  |   |                               |   |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do<br/>Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do<br/>Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |
| R\$591.000,00  | 02/12/2023   | 20/07/2026                                | #N/A                          |   |
| <b>VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI</b>  |  |   |                               |   |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$326.645,73                                      |   |                               |   |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |   |                               |   |
| <b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>  |  |   |                               |   |
| <b>Periodicidade de<br/>pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª<br/>Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>              | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |
| Mensal   | 05/12/2023   | INCC-M                                    | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  | <b>Forma de Pagamento</b>                 |                               |   |
| Ribeirão Preto, SP   |  | Boleto                                    |                               |   |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  |  |                                       |                               |   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| CARACTERÍSTICAS GERAIS   |  |                                       |                               |   |
| <b>Série</b>   | <b>Número da CCI</b>                           | <b>Local de Emissão</b>               | <b>Data de Emissão da CCI</b> |   |
| Única  | 38   | São Paulo (SP)                        | 17/12/2024                    |   |
| <b>Modalidade de Garantia</b>  |  | <b>Forma</b>                          | <b>Tipo</b>                   |   |
| Sem Garantia Real  |  | Escríptural                           | Integral                      |   |
| <b>EMISSOR</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Leverage Companhia Securitizadora  |  |                                       | 48.415.978/0001-40            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-924                      |  |                                       |                               |   |
| <b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.   |  |                                       | 22.610.500/0001-88            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020                           |  |                                       |                               |   |
| <b>CREADOR ORIGINÁRIO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Razão Social</b>  |  |                                       | <b>CNPJ/MF</b>                |   |
| Residencial Chianti SPE Ltda.  |  |                                       | 42.142.792/0001-89            |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto, SP, CEP 14096-385                  |  |                                       |                               |   |
| <b>DEVEDORES</b>   |  |                                       |                               |   |
| <b>Nome / Razão Social</b>   |  |                                       | <b>CPF/MF - CNPJ/MF</b>       |   |
| MARCO AURELIO MARCIANO   |  |                                       | 041.880.868-66                |   |
| <b>Endereço Pessoal / Sede</b>   |  |                                       |                               |   |
| RUA BARÃO DO AMAZONAS, 2456, APTO 73,<br>RIBEIRÃO PRETO - SP, CEP 14025-110                              |  |                                       |                               |   |
| <b>IMÓVEL</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Empreendimento</b>  |  | <b>Unidade Autônoma</b>               |                               |   |
| Residencial Chianti  |  | 2202                                  |                               |   |
| <b>Endereço</b>  |  |                                       |                               |   |
| Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, nº 185, Alto do Jardim Olhos D'Água, Ribeirão Preto, SP, CEP 14029-456 |  |                                       |                               |   |
| <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>   |  |                                       | <b>Número de Matrícula</b>    |   |
| 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, SP  |  |                                       | 200804                        |   |
| <b>CONTRATO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Total do Contrato<br/>(Valor de compra do Imóvel)</b>   | <b>Data de Celebração do Contrato</b>          | <b>Data de Vencimento do Contrato</b> | <b>Prazo de Vencimento</b>    |   |
| R\$601.960,80  | 05/10/2022                                     | 30/01/2026                            | #N/A                          |   |
| <b>VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Valor Presente Total do Crédito Imobiliário<br/>Representado pela CCI*</b>                            | R\$493.924,45                                  |                                       |                               |   |
| *Valor correspondente ao saldo devedor total do Contrato, na data de emissão desta CCI.                  |  |                                       |                               |   |
| <b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>  |  |                                       |                               |   |
| <b>Periodicidade de pagamento</b>  | <b>Data de Vencimento da 1ª Parcela da CCI</b> | <b>Atualização Monetária</b>          | <b>Juros Remuneratórios</b>   | <b>Encargos Moratórios</b>                                    |
| Mensal   | 05/10/2022                                     | INCC-M                                | Não há                        | Juros Moratório: 1% a.a.<br>Multa: 2% sobre o valor em aberto |
| <b>Local de Pagamento</b>  |  | <b>Forma de Pagamento</b>             |                               |   |
| Ribeirão Preto, SP   |  | Boleto                                |                               |   |

## B - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### CCI I – representativa das Notas Comerciais 1ª Série

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO   |            | DATA DE EMISSÃO: 27 de setembro de 2024 |                |             |          |     |           |  |  |  |
|---|------------|---|----------------|-------------|----------|-----|-----------|--|--|--|
| SÉRIE   | 1ª         | NÚMERO                                  | 001            | TIPO DE CCI | Integral |     |           |  |  |  |
| <b>1. EMISSORA:</b>   |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| <b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>  |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| CNPJ: 48.415.978/0001-40  |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| Endereço: Alameda dos Maracatins 780, cj 406  |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| Bairro  | Moema      | Cidade                                  | São Paulo      | UF          | SP       | CEP | 04089-012 |  |  |  |
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>  |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>   |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88  |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2  |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| Bairro  | Pinheiros  | Cidade                                  | São Paulo      | UF          | SP       | CEP | 05425-020 |  |  |  |
| <b>3. DEVEDORA:</b>   |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| <b>RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.</b>  |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| CNPJ: 42.142.792/0001-89  |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| Endereço: Avenida Costabile Romano, nº 2635   |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| Bairro  | Ribeirânia | Cidade                                  | Ribeirão Preto | UF          | SP       | CEP | 14096-385 |  |  |  |
| <b>4. TÍTULO:</b>   |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |
| O "Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais, de 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries, para Colocação Privada, da Residencial Chianti SPE Ltda." ("Termo de Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), celebrado em 27 de setembro de 2024, e conforme posteriormente aditado, entre a <b>RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385, inscrita no CNPJ sob o nº 42.142.792/0001-89 ("Devedora"), e a <b>OTCON CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São |            |   |                |             |          |     |           |  |  |  |

Paulo, na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 2.525, Sala 159, Bairro Parque Industrial Lagoinha, CEP14095-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.901.697/0001-89, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.228.591.235 ("Otcon"); **VICTOR DE PAULA VIEIRA**, brasileiro, empresário, casado no regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 64.939.296-6 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 015.999.036-01, com residência na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costábile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385 ("Victor"); **MARCIA BOQUETE PEAGUDA BEKCIVANYI**, brasileira, corretora de imóveis, casada no regime da comunhão parcial de bens, portadora da cédula de identidade RG nº 19.102.122-2 expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 119.110.358-78, com residência na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costábile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385 ("Marcia" e, quando em conjunto com a Otcon e Victor, "Avalistas" ou "Garantidores"), o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HARMONIA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93") e do seu regulamento, inscrito no CNPJ sob o nº 36.445.587/0001-90 ("FII"), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, a **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74 ("Gestora", e em conjunto com o FII, "Intervenientes Anuentes") e a Securitizadora ("Notas Comerciais"), emitidas em favor da Securitizadora.

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 51.000.000,00 (cinquenta e um milhões de reais), observado que a presente CCI I representa 100% (cem por cento) do valor dos Créditos Imobiliários referentes às Notas Comerciais da 1ª Série devidos pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão.

**6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

Imóvel objeto da matrícula nº 200.804, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Alameda Doutor Newton Mendes Garcia, nº 135, Loteamento Residencial Monterrey, Ribeirão Preto / SP, CEP 14029-456 ("Imóvel").

**7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:**

|  |   |                           |              |                    |                           |
|--|---|---------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| Data e Local de Emissão:                               | 27 de setembro de 2024, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.  |                           |              |                    |                           |
| Prazo Total:   | 1.824 (um mil, oitocentos e vinte e quatro) dias corridos, a contar da data de Emissão da CCI.  |                           |              |                    |                           |
| Valor do Principal:                                    | R\$ 51.000.000,00 (cinquenta e um milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.   |                           |              |                    |                           |
| Juros Remuneratórios:                                  | Serão correspondentes à atualização monetária, acrescida de juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento), a partir de 17 de dezembro de 2024, conforme Termo de Emissão das Notas Comerciais.  |                           |              |                    |                           |
| Atualização Monetária:                                 | Atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois).  |                           |              |                    |                           |
| Data de Vencimento Final:                              | 25 de setembro de 2029.   |                           |              |                    |                           |
| Encargos Moratórios:                                   | Significa os valores equivalentes a, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA. |                           |              |                    |                           |
| Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas: | <b>ANEXO NC - Série 1</b>   |                           |              |                    |                           |
|  | <b>#</b>  | <b>Datas de Pagamento</b> | <b>Juros</b> | <b>Amortização</b> | <b>% Amortizado (Tai)</b> |
|  | 1   | 25/10/2024                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
|  | 2   | 25/11/2024                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
|  | 3   | 25/12/2024                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
|  | 4   | 25/01/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
|  | 5   | 25/02/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
|  | 6   | 25/03/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
|  | 7   | 25/04/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
|  | 8   | 25/05/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
|  | 9   | 25/06/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |
|  | 10  | 25/07/2025                | Sim          | Sim                | 0,5000%                   |

|    |            |     |     |         |  |
|----|------------|-----|-----|---------|--|
| 11 | 25/08/2025 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 12 | 25/09/2025 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 13 | 25/10/2025 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 14 | 25/11/2025 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 15 | 25/12/2025 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 16 | 25/01/2026 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 17 | 25/02/2026 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 18 | 25/03/2026 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 19 | 25/04/2026 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 20 | 25/05/2026 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 21 | 25/06/2026 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 22 | 25/07/2026 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 23 | 25/08/2026 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 24 | 25/09/2026 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 25 | 25/10/2026 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 26 | 25/11/2026 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 27 | 25/12/2026 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 28 | 25/01/2027 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 29 | 25/02/2027 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 30 | 25/03/2027 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 31 | 25/04/2027 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 32 | 25/05/2027 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 33 | 25/06/2027 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 34 | 25/07/2027 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 35 | 25/08/2027 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 36 | 25/09/2027 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 37 | 25/10/2027 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 38 | 25/11/2027 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 39 | 25/12/2027 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 40 | 25/01/2028 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 41 | 25/02/2028 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 42 | 25/03/2028 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 43 | 25/04/2028 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 44 | 25/05/2028 | Sim | Sim | 0,5000% |  |
| 45 | 25/06/2028 | Sim | Sim | 0,5000% |  |

|  |  |    |            |     |     |           |  |
|--|--|----|------------|-----|-----|-----------|--|
|  |  | 46 | 25/07/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 47 | 25/08/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 48 | 25/09/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 49 | 25/10/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 50 | 25/11/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 51 | 25/12/2028 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 52 | 25/01/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 53 | 25/02/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 54 | 25/03/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 55 | 25/04/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 56 | 25/05/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 57 | 25/06/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 58 | 25/07/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 59 | 25/08/2029 | Sim | Sim | 0,5000%   |  |
|  |  | 60 | 25/09/2029 | Sim | Sim | 100,0000% |  |

#### **8. GARANTIAS:**

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contará com: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (v) os Fundos.

**CCI II – representativa das Notas Comerciais 2ª Série**

|   |                |               |  |                    |          |     |           |
|---|----------------|---------------|--|--------------------|----------|-----|-----------|
| <b>CÉDULA DE CRÉDITO<br/>IMOBILIÁRIO</b>  |                |               | <b>DATA DE EMISSÃO:</b> 27 de setembro de 2024 |                    |          |     |           |
| <b>SÉRIE</b>  | 2 <sup>a</sup> | <b>NÚMERO</b> | 001  | <b>TIPO DE CCI</b> | Integral |     |           |
| <b>1. EMISSORA:</b>   |                |               |  |                    |          |     |           |
| <b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>  |                |               |  |                    |          |     |           |
| Alameda dos Maracatins, nº 780, conj. 406, Moema  |                |               |  |                    |          |     |           |
| São Paulo, SP   |                |               |  |                    |          |     |           |
| Bairro  | Moema          | Cidade        | São Paulo                                      | UF                 | SP       | CEP | 04089-012 |
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>  |                |               |  |                    |          |     |           |
| <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>   |                |               |  |                    |          |     |           |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88  |                |               |  |                    |          |     |           |
| Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2  |                |               |  |                    |          |     |           |
| Bairro  | Pinheiros      | Cidade        | São Paulo                                      | UF                 | SP       | CEP | 05425-020 |
| <b>3. DEVEDORA:</b>   |                |               |  |                    |          |     |           |
| <b>RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.</b>  |                |               |  |                    |          |     |           |
| CNPJ: 42.142.792/0001-89  |                |               |  |                    |          |     |           |
| Endereço: Avenida Costabile Romano, nº 2635   |                |               |  |                    |          |     |           |
| Bairro  | Ribeirânia     | Cidade        | Ribeirão Preto                                 | UF                 | SP       | CEP | 14096-385 |
| <b>4. TÍTULO:</b>   |                |               |  |                    |          |     |           |
| O "Termo de Emissão da 1 <sup>a</sup> Emissão de Notas Comerciais, de 1 <sup>a</sup> (Primeira), 2 <sup>a</sup> (Segunda) e 3 <sup>a</sup> (Terceira) Séries, para Colocação Privada, da Residencial Chianti SPE Ltda." ("Termo de Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), celebrado em 27 de setembro de 2024, e conforme posteriormente aditado, entre a <b>RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385, inscrita no CNPJ sob o nº 42.142.792/0001-89 ("Devedora"), a <b>OTCON CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 2.525, Sala 159, Bairro Parque Industrial Lagoinha, |                |               |  |                    |          |     |           |

CEP14095-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.901.697/0001-89, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.228.591.235 ("Otcon"); **VICTOR DE PAULA VIEIRA**, brasileiro, empresário, casado no regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 64.939.296-6 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 015.999.036-01, com residência na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costábile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385 ("Victor"); **MARCIA BOQUETE PEAGUDA BEKCIVANYI**, brasileira, corretora de imóveis, casada no regime da comunhão parcial de bens, portadora da cédula de identidade RG nº 19.102.122-2 expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 119.110.358-78, com residência na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costábile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385 ("Marcia" e, quando em conjunto com a Otcon e Victor, "Avalistas" ou "Garantidores"), o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HARMONIA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93") e do seu regulamento, inscrito no CNPJ sob o nº 36.445.587/0001-90 ("FII"), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, a **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74 ("Gestora", e em conjunto com o FII, "Intervenientes Anuentes") e a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais ("Notas Comerciais"), emitidas em favor da Securitizadora.

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), observado que a presente CCI II representa 100% (cem por cento) do valor dos Créditos Imobiliários referentes às Notas Comerciais da 2ª Série devidos pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão.

**6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

Imóvel objeto da matrícula nº 200.804, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Alameda Doutor Newton Mendes Garcia, nº 135, Loteamento Residencial Monterrey, Ribeirão Preto / SP, CEP 14029-456 ("Imóvel").

**7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:**

| Data e Local de Emissão:                               | 27 de setembro de 2024, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.   |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
|--|--|-------|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|
| Prazo Total:   | 1.824 (um mil, oitocentos e vinte e quatro) dias corridos, a contar da data de Emissão da CCI.   |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| Valor do Principal:                                    | R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.   |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| Juros Remuneratórios:                                  | Serão correspondentes à atualização monetária, acrescida de juros remuneratórios equivalentes a 12,00% (doze por cento) , conforme Termo de Emissão das Notas Comerciais.  |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| Atualização Monetária:                                 | Atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois).   |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| Data de Vencimento Final:                              | 25 de setembro de 2029.  |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| Encargos Moratórios:                                   | Significa os valores equivalentes a, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA.  |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas: | <p style="text-align: center;"><b>ANEXO NC - Série 2</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #667788; color: white;"> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Juros</th> <th>Amortização</th> <th>% Amortizado (Tai)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>25/10/2024</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>2</td><td>25/11/2024</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>3</td><td>25/12/2024</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>4</td><td>25/01/2025</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>5</td><td>25/02/2025</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>6</td><td>25/03/2025</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>7</td><td>25/04/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>8</td><td>25/05/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>9</td><td>25/06/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> </tbody> </table> | #     | Datas de Pagamento | Juros              | Amortização | % Amortizado (Tai) | 1 | 25/10/2024 | Não | Não | 0,0000% | 2 | 25/11/2024 | Não | Não | 0,0000% | 3 | 25/12/2024 | Não | Não | 0,0000% | 4 | 25/01/2025 | Não | Não | 0,0000% | 5 | 25/02/2025 | Não | Não | 0,0000% | 6 | 25/03/2025 | Não | Não | 0,0000% | 7 | 25/04/2025 | Sim | Não | 0,0000% | 8 | 25/05/2025 | Sim | Não | 0,0000% | 9 | 25/06/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| #  | Datas de Pagamento   | Juros | Amortização        | % Amortizado (Tai) |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| 1  | 25/10/2024   | Não   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| 2  | 25/11/2024   | Não   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| 3  | 25/12/2024   | Não   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| 4  | 25/01/2025   | Não   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| 5  | 25/02/2025   | Não   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| 6  | 25/03/2025   | Não   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| 7  | 25/04/2025   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| 8  | 25/05/2025   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |
| 9  | 25/06/2025   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |

|    |            |     |     |         |  |
|----|------------|-----|-----|---------|--|
| 10 | 25/07/2025 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 11 | 25/08/2025 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 12 | 25/09/2025 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 13 | 25/10/2025 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 14 | 25/11/2025 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 15 | 25/12/2025 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 16 | 25/01/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 17 | 25/02/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 18 | 25/03/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 19 | 25/04/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 20 | 25/05/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 21 | 25/06/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 22 | 25/07/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 23 | 25/08/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 24 | 25/09/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 25 | 25/10/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 26 | 25/11/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 27 | 25/12/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 28 | 25/01/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 29 | 25/02/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 30 | 25/03/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 31 | 25/04/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 32 | 25/05/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 33 | 25/06/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 34 | 25/07/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 35 | 25/08/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 36 | 25/09/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 37 | 25/10/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 38 | 25/11/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 39 | 25/12/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 40 | 25/01/2028 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 41 | 25/02/2028 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 42 | 25/03/2028 | Sim | Não | 0,0000% |  |
| 43 | 25/04/2028 | Sim | Não | 0,0000% |  |

|    |            |     |     |           |  |
|----|------------|-----|-----|-----------|--|
| 44 | 25/05/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 45 | 25/06/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 46 | 25/07/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 47 | 25/08/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 48 | 25/09/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 49 | 25/10/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 50 | 25/11/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 51 | 25/12/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 52 | 25/01/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 53 | 25/02/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 54 | 25/03/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 55 | 25/04/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 56 | 25/05/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 57 | 25/06/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 58 | 25/07/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 59 | 25/08/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
| 60 | 25/09/2029 | Sim | Sim | 100,0000% |  |

## **8. GARANTIAS:**

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contará com: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (v) os Fundos.

**CCI III – representativa das Notas Comerciais 3ª Série**

|   |            |  |                |                    |          |     |           |
|---|------------|--|----------------|--------------------|----------|-----|-----------|
| <b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>  |            | <b>DATA DE EMISSÃO:</b> 27 de setembro de 2024 |                |                    |          |     |           |
| <b>SÉRIE</b>  | 3ª         | <b>NÚMERO</b>                                  | 001            | <b>TIPO DE CCI</b> | Integral |     |           |
| <b>1. EMISSORA:</b>   |            |  |                |                    |          |     |           |
| <b>LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA</b>  |            |  |                |                    |          |     |           |
| Alameda dos Maracatins, nº 780, conj. 406, Moema  |            |  |                |                    |          |     |           |
| São Paulo, SP   |            |  |                |                    |          |     |           |
| Bairro  | Moema      | Cidade   | São Paulo      | UF                 | SP       | CEP | 04089-012 |
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>  |            |  |                |                    |          |     |           |
| <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>   |            |  |                |                    |          |     |           |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88  |            |  |                |                    |          |     |           |
| Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2  |            |  |                |                    |          |     |           |
| Bairro  | Pinheiros  | Cidade   | São Paulo      | UF                 | SP       | CEP | 05425-020 |
| <b>3. DEVEDORA:</b>   |            |  |                |                    |          |     |           |
| <b>RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.</b>  |            |  |                |                    |          |     |           |
| CNPJ: 42.142.792/0001-89  |            |  |                |                    |          |     |           |
| Endereço: Avenida Costabile Romano, nº 2635   |            |  |                |                    |          |     |           |
| Bairro  | Ribeirânia | Cidade   | Ribeirão Preto | UF                 | SP       | CEP | 14096-385 |
| <b>4. TÍTULO:</b>   |            |  |                |                    |          |     |           |
| O "Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais, de 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries, para Colocação Privada, da Residencial Chianti SPE Ltda." ("Termo de Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), celebrado em 27 de setembro de 2024, e conforme posteriormente aditado, entre a <b>RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385, inscrita no CNPJ sob o nº 42.142.792/0001-89 ("Devedora"), a <b>OTCON CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 2.525, Sala 159, Bairro Parque Industrial Lagoinha, CEP 14095-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.901.697/0001-89, com seus atos constitutivos arquivados |            |  |                |                    |          |     |           |

na JUCESP sob o NIRE 35.228.591.235 ("Otcon"); **VICTOR DE PAULA VIEIRA**, brasileiro, empresário, casado no regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 64.939.296-6 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 015.999.036-01, com residência na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costábile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385 ("Victor"); **MARCIA BOQUETE PEAGUDA BEKCIVANYI**, brasileira, corretora de imóveis, casada no regime da comunhão parcial de bens, portadora da cédula de identidade RG nº 19.102.122-2 expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 119.110.358-78, com residência na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costábile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385 ("Marcia" e, quando em conjunto com a Otcon e Victor, "Avalistas" ou "Garantidores"), o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HARMONIA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93") e do seu regulamento, inscrito no CNPJ sob o nº 36.445.587/0001-90 ("FII"), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, a **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74 ("Gestora", e em conjunto com o FII, "Intervenientes Anuentes") e a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais ("Notas Comerciais"), emitidas em favor da Securitizadora.

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 6.140.000,00 (seis milhões, cento e quarenta mil reais), observado que a presente CCI III representa 100% (cem por cento) do valor dos Créditos Imobiliários referentes às Notas Comerciais da 3ª Série devidos pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão.

**6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

Imóvel objeto da matrícula nº 200.804, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Alameda Doutor Newton Mendes Garcia, nº 135, Loteamento Residencial Monterrey, Ribeirão Preto / SP, CEP 14029-456 ("Imóvel").

**7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Data e Local de Emissão: | 27 de setembro de 2024, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. |
|--------------------------|--|

| Prazo Total:   | 1.824 (um mil, oitocentos e vinte e quatro) dias corridos, a contar da data de Emissão da CCI.   |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
|--|--|-------|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|---|------------|-----|-----|---------|----|------------|-----|-----|---------|----|------------|-----|-----|---------|
| Valor do Principal:                                    | R\$ 6.140.000,00 (seis milhões, cento e quarenta mil reais), na Data de Emissão da CCI.  |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| Juros Remuneratórios:                                  | Serão correspondentes à atualização monetária, acrescida de juros remuneratórios equivalentes a 13,00% (treze por cento), conforme Termo de Emissão das Notas Comerciais.  |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| Atualização Monetária:                                 | Atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois).   |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| Data de Vencimento Final:                              | 25 de setembro de 2029.  |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| Encargos Moratórios:                                   | Significa os valores equivalentes a, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA.  |       |                    |                    |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas: | <p style="text-align: center;"><b>ANEXO NC - Série 3</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #667788; color: white;"> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Juros</th> <th>Amortização</th> <th>% Amortizado (Tai)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>25/10/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>2</td><td>25/11/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>3</td><td>25/12/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>4</td><td>25/01/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>5</td><td>25/02/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>6</td><td>25/03/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>7</td><td>25/04/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>8</td><td>25/05/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>9</td><td>25/06/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>10</td><td>25/07/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>11</td><td>25/08/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> </tbody> </table> | #     | Datas de Pagamento | Juros              | Amortização | % Amortizado (Tai) | 1 | 25/10/2024 | Sim | Não | 0,0000% | 2 | 25/11/2024 | Sim | Não | 0,0000% | 3 | 25/12/2024 | Sim | Não | 0,0000% | 4 | 25/01/2025 | Sim | Não | 0,0000% | 5 | 25/02/2025 | Sim | Não | 0,0000% | 6 | 25/03/2025 | Sim | Não | 0,0000% | 7 | 25/04/2025 | Sim | Não | 0,0000% | 8 | 25/05/2025 | Sim | Não | 0,0000% | 9 | 25/06/2025 | Sim | Não | 0,0000% | 10 | 25/07/2025 | Sim | Não | 0,0000% | 11 | 25/08/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| #  | Datas de Pagamento   | Juros | Amortização        | % Amortizado (Tai) |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| 1  | 25/10/2024   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| 2  | 25/11/2024   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| 3  | 25/12/2024   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| 4  | 25/01/2025   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| 5  | 25/02/2025   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| 6  | 25/03/2025   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| 7  | 25/04/2025   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| 8  | 25/05/2025   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| 9  | 25/06/2025   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| 10   | 25/07/2025   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |
| 11   | 25/08/2025   | Sim   | Não                | 0,0000%            |             |                    |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |   |            |     |     |         |    |            |     |     |         |    |            |     |     |         |

|  |  |    |            |     |     |         |  |
|--|--|----|------------|-----|-----|---------|--|
|  |  | 12 | 25/09/2025 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 13 | 25/10/2025 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 14 | 25/11/2025 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 15 | 25/12/2025 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 16 | 25/01/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 17 | 25/02/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 18 | 25/03/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 19 | 25/04/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 20 | 25/05/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 21 | 25/06/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 22 | 25/07/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 23 | 25/08/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 24 | 25/09/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 25 | 25/10/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 26 | 25/11/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 27 | 25/12/2026 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 28 | 25/01/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 29 | 25/02/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 30 | 25/03/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 31 | 25/04/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 32 | 25/05/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 33 | 25/06/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 34 | 25/07/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 35 | 25/08/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 36 | 25/09/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 37 | 25/10/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 38 | 25/11/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 39 | 25/12/2027 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 40 | 25/01/2028 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 41 | 25/02/2028 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 42 | 25/03/2028 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 43 | 25/04/2028 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 44 | 25/05/2028 | Sim | Não | 0,0000% |  |
|  |  | 45 | 25/06/2028 | Sim | Não | 0,0000% |  |

|  |    |            |     |     |           |  |
|--|----|------------|-----|-----|-----------|--|
|  | 46 | 25/07/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 47 | 25/08/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 48 | 25/09/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 49 | 25/10/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 50 | 25/11/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 51 | 25/12/2028 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 52 | 25/01/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 53 | 25/02/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 54 | 25/03/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 55 | 25/04/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 56 | 25/05/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 57 | 25/06/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 58 | 25/07/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 59 | 25/08/2029 | Sim | Não | 0,0000%   |  |
|  | 60 | 25/09/2029 | Sim | Sim | 100,0000% |  |

## **8. GARANTIAS:**

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contarão com: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (v) os Fundos.

Em atendimento ao inciso V do artigo 2º do Suplemento "A" à Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, a tabela acima apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários.

A tabela acima, que resume certos termos dos Créditos Imobiliários, foi elaborada pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, tal tabela não se destina a e não será interpretada de modo a modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos dos Créditos Imobiliários e demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo.

### ANEXO III

#### DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Alameda dos Maracatins 780, cj 406, Indianópolis, CEP 04.089-012, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução CVM 60, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 1<sup>a</sup> (primeira), 2<sup>a</sup> (segunda) e 3<sup>a</sup> (terceira) séries da 19<sup>a</sup> (décima nona) Emissão ("CRI"), com lastro em créditos imobiliários devidos e cedidos pela **RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385, inscrita no CNPJ sob o nº 42.142.792/0001-89 ("Devedora", "CRI" e "Emissão", respectivamente), **declara**, para todos os fins e efeitos, que: **(1)** as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Emissora e/ou que integrem o Termo de Securitização são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, o que inclui a caracterização das atividades para as quais os recursos serão destinados, exclusivamente ao reembolso de despesas imobiliárias, atinentes ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no Imóvel, nos termos da Resolução CVM 60; e **(2)** verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1<sup>a</sup> (Primeira), 2<sup>a</sup> (Segunda) e 3<sup>a</sup> (Terceira) Séries da 19<sup>a</sup> (décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda." ("Termo de Securitização").

São Paulo, 27 de setembro de 2024.

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

---

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

---

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

*Emissora*

**ANEXO IV**  
**DECLARAÇÃO DA EMISSORA DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO**

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Alameda dos Maracatins 780, cj 406, Indianópolis, CEP 04.089-012, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1<sup>a</sup> (Primeira), 2<sup>a</sup> (Segunda) e 3<sup>a</sup> (Terceira) Séries da 19<sup>a</sup> (décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 2, inciso VIII, do Suplemento "A", da Resolução CVM 60, na qualidade de emissora dos CRI ("Emissão"), **declara**, para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários, (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) o Aval; (vi) a Fiança; e (vii) os Fundos. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando, às Despesas.

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

São Paulo, 27 de setembro de 2024.

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

---

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

---

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

**ANEXO V**  
**DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Custodiante"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos créditos imobiliários oriundos **(i)** das Notas Comerciais e representados pelas CCI Notas Comerciais, emitidas em 27 de setembro de 2024 pela **RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costabile Romano, nº 2635, Bairro Ribeirânia, CEP 14096-385, inscrita no CNPJ sob o nº 42.142.792/0001-89 ("Devedora"); e **(ii)** os Créditos Imobiliários Unidades e representados pela CCI Unidades, cedidos pela Devedora em 27 de setembro de 2024 em favor da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Alameda dos Maracatins 780, cj 406, Indianópolis, CEP 04.089-012, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora"); e, sendo certo que as CCI Notas Comerciais e as CCI Unidades foram emitidas pela Emissora, em conjunto com o Custodiante, no valor total de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais) ("CCI"), conforme descritas no Anexo II do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1<sup>a</sup> (Primeira), 2<sup>a</sup> (Segunda) e 3<sup>a</sup> (Terceira) Séries da 19<sup>a</sup> (décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Residencial Chianti SPE Ltda.*", conforme posteriormente aditado ("Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente), sendo certo que os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e dos Créditos Imobiliários Unidades representados pelas CCI constituirão o lastro aos certificados de recebíveis imobiliários das 1<sup>a</sup> (primeira), 2<sup>a</sup> (segunda) e 3<sup>a</sup> (terceira) séries da 19<sup>a</sup> (décima nona) emissão, da Emissora ("Créditos Imobiliários" e "CRI", respectivamente), declara à Emissora, para os fins dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, que foi entregue a esta instituição custodiante, para custódia, na qualidade de responsável pela guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, (i) uma via digital do Termo de Emissão; e (ii) uma via digital do Termo de Securitização.

São Paulo, 17 de dezembro de 2024.

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

representada por Ana Eugênia de Jesus Souza

*Custodiant*

**ANEXO VI**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020

Cidade / Estado: São Paulo / SP

CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

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

Número da Emissão: 19ª (décima nona) Emissão

Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) Séries

Emissor: Leverage Companhia Securitizadora

Quantidade: 76.000 (setenta e seis mil), sendo **(a)** 51.000 (cinquenta e um mil) CRI da 1ª Série, **(b)** 3.000 (três mil) CRI da 2ª Série e **(c)** 22.000 (vinte e dois mil) CRI da 3ª Série.

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, 17 de dezembro de 2024.

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

representada por Ana Eugênia de Jesus Souza

**ANEXO VII**  
**OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA**

| <b>_tipo</b> | <b>Emissor</b>                    | <b>Código If</b> | <b>Valor</b>  | <b>Quantidade</b> | <b>Remuneração</b> | <b>Emissão</b> | <b>Série</b> | <b>Data de Emissão</b> | <b>Vencimento</b> | <b>Inadimplemento no Período</b> | <b>Garantias</b>  |
|--------------|-----------------------------------|------------------|---------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------|------------------------|-------------------|----------------------------------|---|
| CRA          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | CRA02300V69      | 36.000.000,00 | 36.000            | CDI + 5,950 %      | 2              | ÚNICA        | 19/12/2023             | 25/10/2028        | Adimplente                       | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios                                       |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24B1573243       | 94.304.000,00 | 94.304            | IPCA + 10,000 %    | 4              | ÚNICA        | 01/02/2024             | 22/07/2037        | Adimplente                       | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança                       |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24C2146614       | 3.000.000,00  | 3.000             | IPCA + 13,000 %    | 5              | 1            | 22/03/2024             | 22/05/2028        | Adimplente                       | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24C2149145       | 3.100.000,00  | 3.100             | IPCA + 13,000 %    | 5              | 2            | 22/03/2024             | 22/05/2028        | Adimplente                       | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24C2149309       | 2.600.000,00  | 2.600             | IPCA + 13,000 %    | 5              | 3            | 22/03/2024             | 22/05/2028        | Adimplente                       | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24C2149334       | 2.100.000,00  | 2.100             | IPCA + 13,000 %    | 5              | 4            | 22/03/2024             | 22/05/2028        | Adimplente                       | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

| <b>_tipo</b> | <b>Emissor</b>                    | <b>Código If</b> | <b>Valor</b>  | <b>Quantidade</b> | <b>Remuneração</b> | <b>Emissão</b> | <b>Série</b> | <b>Data de Emissão</b> | <b>Vencimento</b> | <b>Inadimplemento no Período</b> | <b>Garantias</b>   |
|--------------|-----------------------------------|------------------|---------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------|------------------------|-------------------|----------------------------------|--|
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24D3676679       | 9.000.000,00  | 9.000             | 80000%             | 6              | 1            | 15/04/2024             | 20/03/2034        | Adimplente                       | Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária  |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24D3681252       | 9.000.000,00  | 9.000             | IPCA + 16,000 %    | 6              | 2            | 15/04/2024             | 20/03/2034        | Adimplente                       | Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24D3681263       | 9.100.000,00  | 9.100             | IPCA + 8,000 %     | 6              | 3            | 15/04/2024             | 20/03/2034        | Adimplente                       | Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária  |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24D3681269       | 9.100.000,00  | 9.100             | IPCA + 16,000 %    | 6              | 4            | 15/04/2024             | 20/03/2034        | Adimplente                       | Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária  |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | TKN003LEVE001    | 14.806.000,00 | 14.806            | IPCA + 13,000 %    | 8              | 1            | 03/05/2024             | 22/04/2028        | Adimplente                       | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel      |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA |                  | 14.806.000,00 | 14.806            | IPCA + 13,000 %    | 8              | 2            | 03/05/2024             | 22/08/2028        | Adimplente                       | Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel      |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA |                  | 12.194.000,00 | 12.194            | IPCA + 13,000 %    | 8              | 3            | 03/05/2024             | 22/12/2028        | Adimplente                       | Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel      |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA |                  | 12.194.000,00 | 12.194            | IPCA + 13,000 %    | 8              | 4            | 03/05/2024             | 22/04/2029        | Adimplente                       | Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel      |

| tipo | Emissor                           | Código If  | Valor        | Quantidade | Remuneração | Emissão | Série | Data de Emissão | Vencimento | Inadimplemento no Período | Garantias   |
|------|-----------------------------------|------------|--------------|------------|-------------|---------|-------|-----------------|------------|---------------------------|---|
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2213960 | 5.250.000,00 | 5.250      | 80000%      | 10      | 1     | 21/05/2024      | 22/09/2027 | Adimplente                | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2256429 | 5.250.000,00 | 5.250      | 150000%     | 10      | 2     | 21/05/2024      | 22/09/2027 | Adimplente                | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2256646 | 5.250.000,00 | 5.250      | 80000%      | 10      | 3     | 21/05/2024      | 22/11/2027 | Adimplente                | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2256722 | 5.250.000,00 | 5.250      | 150000%     | 10      | 4     | 21/05/2024      | 22/11/2027 | Adimplente                | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2256761 | 5.250.000,00 | 5.250      | 80000%      | 10      | 5     | 21/05/2024      | 22/01/2028 | Adimplente                | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2258710 | 5.250.000,00 | 5.250      | 150000%     | 10      | 6     | 21/05/2024      | 22/01/2028 | Adimplente                | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2261281 | 5.038.000,00 | 5.038      | 80000%      | 10      | 7     | 21/05/2024      | 22/03/2028 | Adimplente                | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |

| tipo | Emissor                           | Código If  | Valor         | Quantidade | Remuneração    | Emissão | Série | Data de Emissão | Vencimento | Inadimplemento no Período | Garantias   |
|------|-----------------------------------|------------|---------------|------------|----------------|---------|-------|-----------------|------------|---------------------------|---|
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2262948 | 1.000,00      | 1          | 150000%        | 10      | 8     | 21/05/2024      | 22/03/2028 | Adimplente                | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2262952 | 4.798.000,00  | 4.798      | Não há         | 10      | 9     | 21/05/2024      | 22/05/2028 | Adimplente                | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2262988 | 4.798.000,00  | 4.798      | 150000%        | 10      | 10    | 21/05/2024      | 22/05/2028 | Adimplente                | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2494968 | 17.000.000,00 | 17.000     | 80000%         | 11      | 1     | 27/05/2024      | 22/11/2027 | Adimplente                | Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2495042 | 17.000.000,00 | 17.000     | 160000%        | 11      | 2     | 27/05/2024      | 22/11/2027 | Adimplente                | Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2495083 | 5.500.000,00  | 5.500      | IPCA + 8,000 % | 11      | 3     | 27/05/2024      | 22/01/2028 | Adimplente                | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2495130 | 5.500.000,00  | 5.500      | IPCA + 8,000 % | 11      | 4     | 27/05/2024      | 22/01/2028 | Adimplente                | Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

| tipo | Emissor                           | Código If  | Valor         | Quantidade | Remuneração     | Emissão | Série | Data de Emissão | Vencimento | Inadimplemento no Período | Garantias   |
|------|-----------------------------------|------------|---------------|------------|-----------------|---------|-------|-----------------|------------|---------------------------|---|
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2495226 | 2.000.000,00  | 2.000      | IPCA + 16,000 % | 11      | 5     | 27/05/2024      | 22/03/2028 | Adimplente                | Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2495259 | 2.000.000,00  | 2.000      | IPCA + 16,000 % | 11      | 6     | 27/05/2024      | 22/03/2028 | Adimplente                | Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2495288 | 3.000.000,00  | 3.000      | 80000%          | 11      | 7     | 27/05/2024      | 22/05/2028 | Adimplente                | Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2495326 | 3.000.000,00  | 3.000      | IPCA + 16,000 % | 11      | 8     | 27/05/2024      | 22/11/2027 | Adimplente                | Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2267941 | 5.000.000,00  | 5.000      | CDI             | 14      | 1     | 27/05/2024      | 20/06/2030 | Adimplente                | Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada                                      |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E2270892 | 50.000.000,00 | 50.000     | CDI             | 14      | 2     | 27/05/2024      | 20/06/2030 | Adimplente                | Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada                                      |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E3056419 | 12.950.000,00 | 12.950     | IPCA + 8,000 %  | 12      | 1     | 18/06/2024      | 20/04/2034 | Adimplente                | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo                        |
| CRI  | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E3066291 | 12.950.000,00 | 12.950     | IPCA + 16,000 % | 12      | 2     | 18/06/2024      | 20/04/2034 | Adimplente                | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo                        |

| <b>_tipo</b> | <b>Emissor</b>                    | <b>Código If</b> | <b>Valor</b>  | <b>Quantidade</b> | <b>Remuneração</b> | <b>Emissão</b> | <b>Série</b> | <b>Data de Emissão</b> | <b>Vencimento</b> | <b>Inadimplemento no Período</b> | <b>Garantias</b>   |
|--------------|-----------------------------------|------------------|---------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------|------------------------|-------------------|----------------------------------|--|
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24E3080390       | 7.050.000,00  | 7.050             | IPCA + 8,000 %     | 12             | 3            | 18/06/2024             | 20/06/2034        | Adimidente                       | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo             |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24F2269341       | 7.050.000,00  | 7.050             | IPCA + 16,000 %    | 12             | 4            | 18/06/2024             | 20/06/2034        | Adimidente                       | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo             |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24G1966807       | 28.075.000,00 | 28.075            | IPCA + 8,000 %     | 13             | 1            | 18/07/2024             | 20/06/2034        | Adimidente                       | Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo             |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24G1967273       | 28.075.000,00 | 28.075            | IPCA + 16,000 %    | 13             | 2            | 18/07/2024             | 20/06/2034        | Adimidente                       | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo             |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24G1971387       | 12.925.000,00 | 12.925            | IPCA + 8,000 %     | 13             | 3            | 18/07/2024             | 20/08/2034        | Adimidente                       | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo             |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24G1971392       | 12.925.000,00 | 12.925            | IPCA + 16,000 %    | 13             | 4            | 18/07/2024             | 20/08/2034        | Adimidente                       | Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo             |
| CRI          | LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA | 24H2012907       | 60.000.000,00 | 60.000            | CDI + 4,250 %      | 20             | ÚNICA        | 30/08/2024             | 15/08/2030        | Adimidente                       | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Alienação Fiduciária de Outros |

## ANEXO VIII – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E CRONOGRAMA INDICATIVO

### IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:

| ENDEREÇO  | MATRÍCULA | CARTÓRIO DE REGISTRO<br>DE IMÓVEIS  | ÁREA (M2)              | IMÓVEL  | OBJETO           | DE             | POSSUI | ESTÁ SOB O |
|---|-----------|---|------------------------|---|------------------|----------------|--------|------------|
|   |           |   |                        | DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE<br>CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS | OUTRA EMISSÃO DE | HABITE-<br>SE? |        |            |
| Alameda Doutor Newton<br>Mendes Garcia, nº 135,<br>Loteamento Residencial<br>Monterrey, Ribeirão<br>Preto / SP, CEP 14029-<br>456 | 200.804   | 2º Oficial de Registro<br>de Imóveis da Comarca<br>de Ribeirão Preto / SP | 6.045,34m <sup>2</sup> |   |                  | Não            | Não    | Sim        |

### FORMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PARA O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

| SOCIEDADE | CNPJ | USO DOS RECURSOS | PERCENTUAL | VALOR ESTIMADO                |
|-----------|------|------------------|------------|-------------------------------|
|           |      |                  | DO VALOR   | DE RECURSOS DA<br>ESTIMADO DE |
|           |      |                  |            | EMISSÃO A SEREM               |

|                               |                    | RECURSOS DA<br>EMISSÃO PARA<br>O IMÓVEL<br>LASTRO                               | ALOCADOS NO<br>IMÓVEL LASTRO |
|-------------------------------|--------------------|---|------------------------------|
| RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA. | 42.142.792/0001-89 | Desenvolvimento do<br>Empreendimento Imobiliário<br>(construção e incorporação) | 100,00%<br>R\$ 60.140.000,00 |

**CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

| Semestre            | Destinação Estimada<br>(em R\$) |
|---------------------|---------------------------------|
| 2º Semestre de 2024 | R\$ 2.051.731,96                |
| 1º Semestre de 2025 | R\$ 18.572.387,31               |
| 2º Semestre de 2025 | R\$ 21.282.242,32               |
| 1º Semestre de 2026 | R\$ 16.700.472,22               |
| 2º Semestre de 2026 | R\$ 1.533.166,19                |
| <b>Total:</b>       | <b>R\$ 60.140.000,00</b>        |

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção do Empreendimento Imobiliário em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

*(\*) Os percentuais acima indicados do Empreendimento Imobiliário foram calculados com base no valor total dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, quais sejam R\$ 60.140.000,00 (sessenta milhões, cento e quarenta mil reais).*

| Empreendimento Destinação | Finalidade da Utilização dos Recursos | Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação (A) | Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$) (B) | Valores a serem destinados no Empreendimento Destinação (R\$) (C = A - B) | Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$) (D) | Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante | Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante | Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*) |
|---------------------------|---------------------------------------|--|--|---|---|--|---|---|
|---------------------------|---------------------------------------|--|--|---|---|--|---|---|

|                        |             |                   |                  |                   |          | (E = C - D)       | da tabela 4 abaixo<br>(Destinação) (R\$) |         |
|------------------------|-------------|-------------------|------------------|-------------------|----------|-------------------|--|---------|
| Residencial<br>Chianti | Construção. | R\$ 66.659.867,60 | R\$ 4.681.071,94 | R\$ 61.978.975,66 | R\$ 0,00 | R\$ 61.978.975,66 | R\$ 60.140.000,00                        | 100,00% |

(\*) Os percentuais acima indicados do Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja R\$ 60.140.000,00 (sessenta milhões, cento e quarenta mil reais).

## ANEXO IX – FÓRMULAS

1. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (“Atualização Monetária”) a partir da primeira Data de Integralização da respectiva série, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento dos CRI (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais da respectiva série será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), seguindo a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VN_e$  = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, após amortização ou atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

$C$  = Fator acumulado da variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

$k$  = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

$n$  = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “ $n$ ” um número inteiro;

$NI_k$  = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento dos CRI, referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento dos CRI;

$NI_{k-1}$  = Valor do número índice do mês imediatamente anterior ao mês considerado por  $NI_k$

$dup$  = Número de dias úteis entre a primeira data da primeira integralização das Notas Comerciais da respectiva série, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento dos CRI, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo  $dup$  um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao “ $dup$ ”.

$dut$  = Número de dias úteis entre a última Data de Pagamento dos CRI, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI subsequente, exclusive, sendo  $dut$  um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento dos CRI, considera-se  $dut$  com 21 (vinte e um) Dias Úteis.

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste do Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(iii) para fins de cálculo, considera-se como data de pagamento, cada Data de Pagamento dos CRI, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo A ao Termo de Securitização;

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

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

**2.** Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento ou do cálculo, conforme o caso, calculados de acordo com a fórmula descrita abaixo.

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

Onde:

$J$  = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_a$  = Conforme acima definido;

*Fator de Juros* = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

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

Onde:

$i$  = **(i)** 12,68 (doze inteiros e sessenta e oito centésimos), para fins dos CRI Sênior, a partir de 17 de dezembro de 2024; **(ii)** 12,00 (doze inteiros), para fins dos CRI Mezanino; e **(iii)** 13,00 (treze inteiros), para fins dos CRI Subordinado.

$dup$  = conforme definido acima.

### 3. Amortização dos CRI:

$$AM_i = VN_a \times TA_i$$

Onde:

$AM_i$  = Valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_a$  = Conforme acima definido;

$TA_i$  =  $i$ -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo as taxas indicadas no "Cronograma de Pagamentos" do Anexo C ao Termo de Emissão.

### 4. Razão de Garantia:

$$RG_{SD} = \frac{VP(CIT_{Tl}) + Sfr + Sfl + 90\% \times E}{SD_{CRI}}$$

Onde:

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

$VP(CIT_{Tl})$  = Saldo devedor dos Direitos Creditórios Elegíveis, conforme definido na Cláusula 6.9.2 acima, líquido de comissões de venda e de impostos (calculados conforme RET), trazido a valor presente pela taxa de 12% (doze por cento) ao ano.

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

$Sfr$  = Saldo do Fundo de Reserva

$Sfl$  = Saldo do Fundo de Liquidez

$E$  = Valor do Estoque, calculado com base no valor de metro quadrado das últimas 10 (dez) vendas.

Observações:

1 – Razão de Garantia: A Razão de Garantia do saldo devedor, calculada de acordo com a fórmula acima, deverá representar, a todo e qualquer momento, até o resgate integral dos CRI Seniores, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento).

2 – O saldo devedor dos Direitos Creditórios Elegíveis, líquido de comissões de venda e de impostos (calculados conforme RET), será considerado conforme informado no Relatório de Recebíveis e Espelhamento.

**ANEXO X**  
**CONDIÇÕES PRECEDENTES**

**1.** Condições Precedentes. Os CRI e, consequentemente, as Notas Comerciais, serão integralizados pelo seus respectivos Preços de Integralização, em moeda corrente nacional, após o integral cumprimento das seguintes condições precedentes:

1.1. Condições Precedentes CRI Mezanino e Subordinado:

- (i) Comprovação da formalização, bem como o protocolo do arquivamento perante as respectivas Juntas Comerciais, dos Atos de Aprovação, além da obtenção pela Devedora de todas e quaisquer eventuais: **(a)** aprovações governamentais ou regulamentares que sejam necessárias para a efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos Documentos da Operação indicados no item (ii) abaixo; **(b)** de terceiros, para a formalização da Emissão;
- (ii) Celebração e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada dos seguintes Documentos da Operação: **(a)** Termo de Emissão; **(b)** Escritura de Emissão de CCI; **(c)** Termo de Securitização; **(d)** Contrato de Cessão; **(e)** Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(f)** Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(g)** Contrato de Distribuição;
- (iii) Protocolo do Termo de Emissão, do 1º Aditamento ao Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão em cartório de registro de títulos e documentos, na comarca de Ribeirão Preto/SP;
- (iv) Protocolo da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP;
- (v) Protocolo do instrumento de alteração do Contrato Social da Devedora na JUCESP, prevendo a alteração da Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Securitizadora;

- (vi) Recebimento, pela Securitizadora, de relatório de auditoria jurídica preparado pelo assessor legal da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora e de forma satisfatória a esta ("Due Diligence");
- (vii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação indicados no item (ii) acima em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas pela Devedora e pelos Garantidores no âmbito da Due Diligence, com base em aspectos jurídicos que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI;
- (viii) Registro do Termo de Securitização na B3;
- (ix) Registro automático da Oferta na CVM;
- (x) A não promulgação de normas legais ou regulamentares que impossibilitem a realização da Oferta; ou imponham exigências de tal ordem que tornem impossível, a critério da Securitizadora, a realização da Oferta;
- (xi) A não incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre operações da espécie ora contratada, ou alteração de alíquotas, que resultem, em cada caso, em aumento substancial dos valores dos tributos já incidentes nesta data;
- (xii) Comprovação de contratação do Seguro Risco de Engenharia, do pagamento dos respectivos prêmios, bem como da formalização dos respectivos endossos de modo que a Securitizadora passe a figurar como beneficiária;
- (xiii) Inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora ou de qualquer dos Garantidores;

- (xiv) Não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Hipótese de Recompra Compulsória;
- (xv) Inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora entre a data de celebração do Termo de Emissão e a Data da Integralização;
- (xvi) Manutenção da veracidade, correção e completude, na Data da Integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação por ela formalizados, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da Due Diligence; e
- (xvii) A constatação pela Securitizadora, exclusivamente com base no Relatório de Medição, de que os recursos disponíveis em qualquer dos Fundos de Obras são insuficientes para o pagamento do saldo de obras a incorrer do Empreendimento.

## 1.2. CRI Sêniores:

- (i) verificação do atendimento ao Índice de Subordinação Mínimo;
- (ii) estudo de viabilidade econômica do Empreendimento Imobiliário com resultado favorável a critério da Securitizadora;
- (iii) pesquisa de mercado suportando a viabilidade econômica do Empreendimento Imobiliário;
- (iv) a constatação pela Securitizadora, exclusivamente com base no Relatório de Medição, de que os recursos disponíveis em qualquer dos Fundos de Obras são insuficientes para o pagamento do saldo de obras a incorrer do Empreendimento;
- (v) outorga de instrumento público da Procuração de Venda Forçada na forma do modelo constante do Anexo K ao Termo de Emissão; e
- (vi) o fornecimento, pela Devedora, para a Securitizadora e Agente de Monitoramento, do acesso às contas bancárias de titularidade da Devedora, do banco de dados e sistemas da Devedora, inclusive Sienge ou similar, de modo a conciliar as informações sobre os Direitos Creditórios Totais, o qual deverá ser solicitado em até 2 (dois) Dias Úteis da referida solicitação.

1.3. A verificação das condições precedentes previstas nos itens (xiii), (xiv), (xv) e (xvi) do item 1.1. acima se dará mediante a apresentação de declaração assinada por representantes legais da Devedora, conforme modelo constante do Anexo D ao Termo de Emissão.

**2.** Condições Precedentes para Liberação dos Recursos do Fundo de Obras. As demais liberações de recursos do Fundo de Obras somente ocorrerão após verificadas, cumulativamente, as seguintes condições precedentes:

- (i) Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes;
- (ii) Cumprimento das Condições Precedentes para Primeira Liberação dos Recursos do Fundo de Obras;
- (iii) Comprovação do registro do Termo de Emissão, do 1º Aditamento ao Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão em cartório de registro de títulos e documentos, na comarca de Ribeirão Preto/SP;
- (iv) Comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão em cartório de registro de títulos e documentos, na comarca de Ribeirão Preto/SP;
- (v) Comprovação do registro da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP; e
- (vi) Comprovação do arquivamento do instrumento de alteração do Contrato Social da Devedora na JUCESP, prevendo a alteração da Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Securitizadora.
- (vii) Apresentação de declaração emitida Agente de Medição da Obra, atestando a existência nos contratos celebrados entre a Devedora e os fornecedores de materiais e serviços destinados à obra, de aceitação de recebimento de Unidades em pagamento dos materiais e/ou serviços fornecidos para a obra ("Fornecedores Permutantes"), bem como da concordância irrevogável e irretratável dos Fornecedores Permutantes com o recebimento de Unidades em pagamento dos respectivos materiais e/ou serviços fornecidos para a obra;
- (viii) Comprovação da formalização dos termos de anuência dos Fornecedores Permutantes quanto à formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel nos termos da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel;

- (ix) Constituição dos Fundos, exceto Fundo de Obra que será constituído parcialmente com saldo das integralizações, na forma constante do Termo de Emissão;
- (x) Subscrição e integralização dos CRI em valor mínimo da primeira integralização;
- (xi) Constatação, pela Securitizadora, que não houve descumprimento da Razão de Garantia; e
- (xii) Assinatura de contrato de empreitada global entre a Devedora e a Otcon.

**3. Condições Precedentes para Primeira Liberação dos Recursos do Fundo de Obras.** A primeira liberação de recursos do Fundo de Obras somente ocorrerá após verificadas, cumulativamente, as seguintes condições precedentes:

- (i) comprovação de transferência, para a Conta Centralizadora, do valor equivalente à diferença entre R\$ 6.464.217,33 (seis milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, duzentos e dezessete reais e trinta e três centavos) e o valor apresentado no Relatório de Medição de Obra para constituição parcial do Fundo de Obras;
- (ii) de acordo com o último Relatório de Medição da Obra, o andamento físico da obra, e incluindo os materiais em obra autorizados conforme Anexo I ao presente instrumento, atenda o disposto acima;
- (iii) o valor das vendas decorrente dos Contratos Imobiliários celebrados até a referida data de liberação seja igual ou superior a 79 (setenta e nove) Unidades;
- (iv) conclusão da auditoria financeira dos Direitos Creditórios Totais pelo Agente de Monitoramento da Carteira, em forma e substância satisfatórias a exclusivo critério da Securitizadora; e
- (v) cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes para Liberação dos Recursos do Fundo de Obras.

**4. Condições Precedentes para Pagamento da Remuneração dos CRI Mezanino. Os**

pagamentos de remuneração devida aos titulares dos CRI Mezanino somente serão realizados a partir do 7º (sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), desde que, em cada Data de Verificação, estejam cumpridas as seguintes condições precedentes:

- (i) todas as obrigações pecuniárias decorrentes dos CRI estejam adimplidas;
- (ii) a Razão de Garantia esteja enquadrada, na forma disposta no item 6.9 acima;
- (iii) a evolução de obra conforme descrita no Relatório de Medição de Obra (conforme definido no Termo de Emissão) mais recente, não deve apresentar um custo de obra a incorrer que exceda em mais de 10% (dez por cento) o custo de obra remanescente originalmente orçado, reajustado pelo INCC; e

a evolução de obra, conforme descrita no Relatório de Medição de Obra, não deve apresentar um descasamento em relação ao cronograma físico- financeiro e físico-físico superior a 20% (vinte por cento) nos primeiros 12 (doze) meses a partir da emissão dos CRI, nem superior a 15% (quinze por cento) até a conclusão das obras, com exceção das hipóteses de caso fortuito ou força maior, sendo certo que qualquer descasamento deverá ser comunicado pela Devedora ao Agente de Medição no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis de sua ocorrência.

## ANEXO XI

### DESPESAS

#### Despesas Flat

| Descrição                                       | Periodicidade | Custo % | Valor base              | Gross up | Valor bruto             |
|---|---------------|---------|-------------------------|----------|-------------------------|
| Taxa de Fiscalização                            | FLAT          | 0,030%  | R\$ 22.800,00           | 0,00%    | R\$ 22.800,00           |
| Registro CRI*                                   | FLAT          | 0,029%  | R\$ 22.040,00           | 0,00%    | R\$ 22.040,00           |
| Registro CCI*                                   | FLAT          | 0,001%  | R\$ 760,00              | 0,00%    | R\$ 760,00              |
| Taxa Liquidação Financeira*                     | FLAT          | 0,001%  | R\$ 224,96              | 0,00%    | R\$ 224,96              |
| Taxa de Registro de base de dados de CRIs       | FLAT          | 0,004%  | R\$ 3.174,52            | 0,00%    | R\$ 3.174,52            |
| Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)        | FLAT          | 0,003%  | R\$ 10.441,00           | 0,00%    | R\$ 10.441,00           |
| Fee de Assessoria                               | FLAT          |         | R\$ 934.664,40          | 0,00%    | R\$ 934.664,40          |
| Fee de Estruturação Senior (C)                  | FLAT          | 3,320%  | R\$ 2.740.000,00        | 0,00%    | R\$ 2.740.000,00        |
| Fee de Distribuição Senior (P)                  | FLAT          | 1,000%  | R\$ 700.000,00          | 0,00%    | R\$ 700.000,00          |
| Emissão   | FLAT          | -       | R\$ 45.000,00           | 6,50%    | R\$ 48.128,34           |
| Distribuição                                    | FLAT          | -       | R\$ 20.000,00           | 6,50%    | R\$ 21.390,37           |
| Primeira taxa de gestão                         | FLAT          | -       | R\$ 5.000,00            | 11,15%   | R\$ 5.627,46            |
| Assessor Legal                                  | FLAT          | -       | R\$ 60.000,00           | 8,44%    | R\$ 65.530,80           |
| Escriturador de CRI                             | FLAT          | -       | R\$ 15.000,00           | 16,33%   | R\$ 17.927,57           |
| Escriturador de NC                              | FLAT          | -       | R\$ 10.000,00           | 16,33%   | R\$ 11.951,72           |
| Custodiante                                     | FLAT          | -       | R\$ 12.000,00           | 16,33%   | R\$ 14.342,06           |
| Liquidante                                      | FLAT          | -       | R\$ 6.000,00            | 16,33%   | R\$ 7.171,03            |
| Agente Registrador                              | FLAT          | -       | R\$ 10.000,00           | 16,33%   | R\$ 11.951,72           |
| Agente Fiduciário                               | FLAT          | -       | R\$ 20.000,00           | 16,33%   | R\$ 23.903,43           |
| AF de Imóvel - Lavratura (Notas)*               | FLAT          | -       | R\$ 61.082,62           | 0,00%    | R\$ 61.082,62           |
| AF de Imóvel - Registro (RGI)*                  | FLAT          | -       | R\$ 101.489,87          | 0,00%    | R\$ 101.489,87          |
| Contrato de Cessão (RTD)*                       | FLAT          | -       | R\$ 15.092,96           | 0,00%    | R\$ 15.092,96           |
| Contrato de AF de Quotas (RTD) - Contrato Orig. | FLAT          | -       | R\$ 15.092,96           | 0,00%    | R\$ 15.092,96           |
| Contrato de AF de Quotas (RTD) - Aditamento*    | FLAT          | -       | R\$ 169,01              | 0,00%    | R\$ 169,01              |
| Prática Inteligência Imobiliária                | FLAT          |         | R\$ 15.000,00           | 0,00%    | R\$ 15.000,00           |
| Leverage*                                       | FLAT          | -       | R\$ 20.000,00           | 0,00%    | R\$ 20.000,00           |
| Assessoria Legal Complementar                   | FLAT          | -       | R\$ 29.890,40           | 0,00%    | R\$ 29.890,40           |
| <b>TOTAL</b>                                    |               |         | <b>R\$ 4.894.922,70</b> |          | <b>R\$ 4.919.847,20</b> |

\*Custos estimados

<sup>1</sup>As Despesas Flat serão pagos pela Securitizadora a quem a Devedora indicar.

<sup>2</sup>Os Fees de Assessoria serão pagas 50% do valor em 6 parcelas fixas e 50% na primeira liquidação dos CRI Seniores

#### Despesas Recorrentes

| Prestador           | Descrição              | Periodicidade | Custo % | Valor base    | Gross up | Valor bruto           | Valor bruto anual |
|---------------------|------------------------|---------------|---------|---------------|----------|-----------------------|-------------------|
| Vortx               | Agente Fiduciário      | ANUAL         | -       | R\$ 20.000,00 | 16,33%   | R\$ 23.903,43         | R\$ 23.903,43     |
| Vortx               | Custodiante            | ANUAL         | -       | R\$ 12.000,00 | 16,33%   | R\$ 14.342,06         | R\$ 14.342,06     |
| Vortx               | Escriturador de CRI    | ANUAL         | -       | R\$ 15.000,00 | 16,33%   | R\$ 17.927,57         | R\$ 17.927,57     |
| Vortx               | Escriturador de NC     | ANUAL         | -       | R\$ 10.000,00 | 16,33%   | R\$ 11.951,72         | R\$ 11.951,72     |
| Vortx               | Liquidante             | ANUAL         | -       | R\$ 6.000,00  | 16,33%   | R\$ 7.171,03          | R\$ 7.171,03      |
| BLB                 | Auditória              | ANUAL         | -       | R\$ 2.500,00  | 0,00%    | R\$ 2.500,00          | R\$ 2.500,00      |
| Link                | Balanço anual          | ANUAL         | -       | R\$ 300,00    | 0,00%    | R\$ 300,00            | R\$ 300,00        |
| OGFI                | Servicer               | MENSAL        | -       | R\$ 4.500,00  | 0,00%    | R\$ 4.500,00          | R\$ 54.000,00     |
| OGFI                | Acompanhamento de obra | MENSAL        | -       | R\$ 7.100,00  | 0,00%    | R\$ 7.100,00          | R\$ 85.200,00     |
| Akrual <sup>1</sup> | Software de gestão     | MENSAL        | -       | R\$ 250,00    | 0,00%    | R\$ 250,00            | R\$ 3.000,00      |
| Link                | Contabilidade          | MENSAL        | -       | R\$ 300,00    | 0,00%    | R\$ 300,00            | R\$ 3.600,00      |
| Leverage            | Taxa de Gestão         | MENSAL        | -       | R\$ 5.000,00  | 12,15%   | R\$ 5.691,52          | R\$ 68.298,24     |
| Itaú                | Tarifa de Conta        | MENSAL        | -       | R\$ 73,00     | 0,00%    | R\$ 73,00             | R\$ 876,00        |
| B3   CETIP*         | Custódia de CRI        | MENSAL        | 0,0008% | R\$ 608,00    | 0,00%    | R\$ 608,00            | R\$ 7.296,00      |
| B3   CETIP*         | Custódia de CCI        | MENSAL        | 0,0011% | R\$ 836,00    | 0,00%    | R\$ 836,00            | R\$ 10.032,00     |
| <b>TOTAL</b>        |                        |               |         |               |          | <b>R\$ 310.398,05</b> |                   |

\*Custos estimados

<sup>1</sup>Valor estimado por série