

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

NIRE 35.300.603.257

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA REALIZADA EM 09 DE JUNHO DE 2025, ÀS 10H00 (“Ata” e “Assembleia”, respectivamente)**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 09 de junho de 2025, às 10:00, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), com a dispensa de gravação da videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI, coordenada pela **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Emissora” ou “Securitizadora”).

**2. PRESENÇA:** Presentes os representantes: **(i)** da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”); **(ii)** da Emissora; e **(iii)** de titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (“Titulares dos CRI”), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata.

**3. MESA:** Presidente: **Leandro Issaka**, e Secretário: **Henrique Luís Alexandre Neto**.

**4. 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 1ª e 2ª Séries da 16ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*”, celebrado em 24 de outubro de 2024, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

**5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

- (i)** Aprovação, ou não, da **(i)** emissão de 78.000 (setenta e oito mil) CRI da 3ª Série da 16ª Emissão da Securitizadora, com **(a)** a remuneração equivalente à Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI 3ª Série; **(b)** valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), em

09 de junho de 2025 ("Data de Emissão dos CRI 3ª Série"); **(c)** a data de vencimento dos CRI em 05 de fevereiro de 2030; **(d)** as demais características dos CRI 3ª Série, conforme o **Anexo B** da presente Ata; e **(ii)** emissão de 42.000 (quarenta e dois mil) CRI da 4ª Série da 16ª Emissão da Securitizadora, com **(a)** a remuneração equivalente à Taxa IPCA, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI 4ª Série; **(b)** valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), em 09 de junho de 2025 ("Data de Emissão dos CRI 3ª Série"); **(c)** a data de vencimento dos CRI em 05 de fevereiro de 2030; **(d)** as demais características dos CRI 4ª Série, conforme o **Anexo B** da presente Ata ("Novas Séries"); e

- (ii)** Caso aprovado o item (ii) acima, a aprovação ou não da contratação da **MAX CAPITAL MARKETS LTDA.**, coordenador de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, conforme Ato Declaratório CVM Nº 21.391 de 31 de Outubro de 2023, inscrita no CNPJ sob o nº 50.290.187/0001-83, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, conjunto 601, Bloco Torre Tarumã C2, Edifício Parque da Cidade, Vila Gertrudes, CEP: 04794-000, na Cidade e Estado de São Paulo ("Coordenadora Líder") como Coordenadora Líder da Oferta para distribuição pública da oferta pública dos CRI 3ª Série e CRI 4ª Série, com a possibilidade de Distribuição Parcial, sob o regime de melhores esforços de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, por meio da assinatura do Contrato de Distribuição e respectivas alterações no Termo de Securitização ("Contratação de Coordenadora Líder"); e
- (iii)** Caso aprovadas as ordens do dia (i) e (ii), a aprovação para a utilização dos recursos presentes no Fundo de Despesas para a realização dos pagamentos das Taxas de Fiscalização da CVM, oriundas da realização da Oferta das emissões das 3ª e 4ª Séries ("Pagamento das Taxas de Fiscalização").

Em caso de aprovação das matérias da Ordem do Dia acima: **(i)** o Agente Fiduciário e a Securitizadora estarão automaticamente 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; e **(ii)** ficarão ratificados, pelos Titulares de CRI Presentes, os atos praticados e medidas adotadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário até a presente data.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário e a Securitizadora questionaram aos Titulares de CRI Presentes acerca da existência 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 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável. Os Titulares de CRI Presentes confirmaram que não existe qualquer hipótese nesse sentido.

**6. DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia, após discussões dos itens constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI deliberaram, por 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, pela **aprovação** da integralidade das matérias constantes da Ordem do Dia acima, dispensada, pelos Titulares de CRI Presentes, sua transcrição no presente item.

**7. DISPOSIÇÕES FINAIS:** 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, **(a)** não poderão ser interpretadas como renúncia dos Titulares de CRI, aqui presentes ou não, quanto ao cumprimento pelas Partes das obrigações assumidas no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; e **(b)** 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.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares 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.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis aos CRI no presente momento. Ainda, consigna que não é responsável por verificar se o gestor e/ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar decisões no âmbito da presente assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

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 reitera que não é responsável 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, sem culpa ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

Ficam ratificados todos os demais termos e condições do Termo de Securitização, bem como todos os demais documentos da Emissão até o integral cumprimento da totalidade das obrigações ali previstas.

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

A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

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.

Por fim, os titulares dos CRI autorizam a Securitizadora a encaminhar à CVM a presente ata em forma sumária.

**8. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta Ata, que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 09 de junho de 2025.

---

**Henrique Luís Alexandre Neto**  
*Presidente*

---

**Lucas Ribeiro de Almeida**  
*Secretário*

*(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 16ª (Décima Sexta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, realizada em 09 de junho de 2025, às 10H00)*

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

*Emissora*

---

Por: Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

---

Por: Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

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

*Agente Fiduciário*

---

Por: Litza Sester Flores

Cargo: Procuradora

---

Por: Rafael Toni

Cargo: Procurador

**ANEXO A À ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª e 2ª SÉRIES DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA REALIZADA EM 09 DE JUNHO DE 2025, ÀS 10H00**

<b>CRI 3ª SÉRIE E CRI 4ª SÉRIE</b>					
<b>#</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Incorpora Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Tai</b>
1	05/07/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
2	05/08/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
3	05/09/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
4	05/10/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
5	05/11/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
6	05/12/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
7	05/01/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
8	05/02/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
9	05/03/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
10	05/04/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
11	05/05/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
12	05/06/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
13	05/07/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
14	05/08/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
15	05/09/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
16	05/10/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
17	05/11/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
18	05/12/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
19	05/01/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
20	05/02/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
21	05/03/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
22	05/04/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
23	05/05/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
24	05/06/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
25	05/07/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
26	05/08/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
27	05/09/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%

28	05/10/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
29	05/11/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
30	05/12/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
31	05/01/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
32	05/02/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
33	05/03/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
34	05/04/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
35	05/05/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
36	05/06/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
37	05/07/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
38	05/08/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
39	05/09/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
40	05/10/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
41	05/11/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
42	05/12/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
43	05/01/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
44	05/02/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
45	05/03/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
46	05/04/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
47	05/05/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
48	05/06/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
49	05/07/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
50	05/08/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
51	05/09/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
52	05/10/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
53	05/11/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
54	05/12/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
55	05/01/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
56	05/02/2030	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

**ANEXO B À ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª e 2ª SÉRIES DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA REALIZADA EM 09 DE JUNHO DE 2025, ÀS 10H00**

**CARACTERÍSTICAS DOS CRI 3ª SÉRIE:**

- (i) Emissão: 16ª (décima sexta) emissão de CRI da Securitizadora.
- (ii) Série: 3ª Série.
- (iii) Quantidade Total de CRI: 78.000 (setenta e oito mil) CRI da 3ª Série, com a vinculação dos Créditos Imobiliários ocorrendo em conformidade e proporcionalmente à subscrição e integralização dos CRI 3ª Série, observada a possibilidade da distribuição parcial dos CRI 3ª Série.
- (iv) Valor Total da Emissão: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão, corresponde a R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), sendo R\$ 102.000.000,00 (cento e dois milhões de reais) referentes ao CRI DI, R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) referentes ao CRI IPCA, R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) referentes aos CRI 3ª Série e R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) referentes aos CRI 4ª Série com a vinculação dos Créditos Imobiliários ocorrendo em conformidade e proporcionalmente à subscrição e integralização dos CRI, observada a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.
- (v) Valor Nominal Unitário: Os CRI 3ª Série terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (vi) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI 3ª Série é o dia 09 de junho de 2025.
- (vii) Data de Vencimento dos CRI: Ressalvadas as possibilidades de resgate antecipado dos CRI 3ª Série ou de liquidação do Patrimônio Separado, os CRI 3ª Série terão prazo de 1.828 (mil, oitocentos e vinte e oito) dias, sendo que a data de vencimento dos CRI 3ª Série em 05 de fevereiro de 2030.
- (viii) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
- (ix) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

- (x) Atualização Monetária dos CRI 3ª Série. Os CRI 3ª Série não serão atualizados monetariamente.
- (xi) Juros Remuneratórios dos CRI 3ª Série. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI 3ª Série, calculado nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** abaixo.
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes dos CRI 3ª Série, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, conforme **Anexo I** do Termo de Securitização (“Amortização Programada”).
- (xiii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI 3ª Série, a Remuneração dos CRI 3ª Série será paga mensalmente, a partir de 05 de julho de 2025 (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, nas datas indicadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.
- (xiv) Prioridade e Subordinação: Não há.
- (xv) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário pela Securitizadora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
- (xvi) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora.
- (xvii) Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias descritas na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Termo de Securitização.
- (xviii) Coobrigação da Securitizadora: Não há.
- (xix) Ambiente de depósito, distribuição, custódia eletrônica e liquidação financeira: B3.
- (xx) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI 3ª Série devidas pela Securitizadora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, serão devidos os Encargos Moratórios, os quais serão repassados aos Titulares de CRI 3ª Série.
- (xxi) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI 3ª Série serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão,

a qualquer tempo, os CRI 3ª Série não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Securitizadora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI 3ª Série na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI 3ª Série.

- (xxii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI 3ª Série para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- (xxiii) Classificação de Risco: não foi contratada Agência de Classificação de Risco para a presente Oferta.

**ANEXO B À ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª e 2ª SÉRIES DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA REALIZADA EM 09 DE JUNHO DE 2025, ÀS 10H00**

**CARACTERÍSTICAS DOS CRI 4ª SÉRIE:**

- (i) Emissão: 16ª (décima sexta) emissão de CRI da Securitizadora.
- (ii) Série: 4ª Série.
- (iii) Quantidade Total de CRI: 60.000 (sessenta mil) CRI da 4ª Série, com a vinculação dos Créditos Imobiliários ocorrendo em conformidade e proporcionalmente à subscrição e integralização dos CRI 4ª Série, observada a possibilidade da distribuição parcial dos CRI 4ª Série.
- (iv) Valor Total da Emissão: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão, corresponde a R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), sendo R\$ 102.000.000,00 (cento e dois milhões de reais) referentes ao CRI DI, R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) referentes ao CRI IPCA, R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) referentes aos CRI 3ª Série e R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) referentes aos CRI 4ª Série com a vinculação dos Créditos Imobiliários ocorrendo em conformidade e proporcionalmente à subscrição e integralização dos CRI, observada a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.
- (v) Valor Nominal Unitário: Os CRI 4ª Série terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (vi) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI 4ª Série é o dia 09 de junho de 2025.
- (vii) Data de Vencimento dos CRI: Ressalvadas as possibilidades de resgate antecipado dos CRI 4ª Série ou de liquidação do Patrimônio Separado, os CRI 4ª Série terão prazo de 1.828 (mil, oitocentos e vinte e oito) dias, sendo que a data de vencimento dos CRI 4ª Série em 05 de fevereiro de 2030.
- (viii) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
- (ix) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

- (x) Atualização Monetária dos CRI 4ª Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira Data de Integralização até a data do seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série, conforme o caso, calculado na forma da Cláusula 6.1 abaixo.
- (xi) Juros Remuneratórios dos CRI 4ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 4ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 4ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 4ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes dos CRI 4ª Série, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento dos CRI 4ª Série, conforme **Anexo I** do Termo de Securitização (“Amortização Programada”).
- (xiii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI 4ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI 4ª Série, a Remuneração dos CRI 4ª Série será paga mensalmente, a partir de 05 de julho de 2025 (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI 4ª Série, nas datas indicadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.
- (xiv) Prioridade e Subordinação: Não há.
- (xv) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário pela Securitizadora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
- (xvi) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora.
- (xvii) Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias descritas na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Termo de Securitização.
- (xviii) Coobrigação da Securitizadora: Não há.
- (xix) Ambiente de depósito, distribuição, custódia eletrônica e liquidação financeira: B3.

- (xx) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI 4ª Série devidas pela Securitizadora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, serão devidos os Encargos Moratórios, os quais serão repassados aos Titulares de CRI 4ª Série.
  
- (xxi) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI 4ª Série serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI 4ª Série não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Securitizadora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI 4ª Série na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI 4ª Série.
  
- (xxii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI 4ª Série para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

Classificação de Risco: não foi contratada Agência de Classificação de Risco para a presente Oferta.

## DESPESAS

Tabela 1 - Despesas Flat							
Prestador	Descrição	Periodicidade	Custo %	Valor Base	Gross Up	Valor Bruto	Responsável
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 30.000,00	0,00%	R\$ 30.000,00	Makasi
B3   CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$ 29.000,00	0,00%	R\$ 29.000,00	Makasi
B3   CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00	Makasi
B3   CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96	Makasi
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 4.177,00	0,00%	R\$ 4.177,00	Makasi
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 10.441,00	0,00%	R\$ 10.441,00	Makasi
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 43.000,00	11,15%	R\$ 48.396,17	
<i>Max Capital</i>	<i>Distribuição</i>	<i>FLAT</i>	-	<i>R\$ 30.000,00</i>	<i>19,86%</i>	<i>R\$ 35.958,00</i>	
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	
Pinheiro Neto	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 140.000,00	9,50%	R\$ 154.696,13	
Vórtx	Escriturador de CRI/Liquidante	FLAT	-	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Makasi
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R\$ 400,00	16,33%	R\$ 478,07	Makasi
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Makasi
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Makasi
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 20.317,92	Makasi
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Makasi
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 308.242,96</b>		<b>R\$ 367.875,34</b>	

*Custos estimados							0,367%
-------------------	--	--	--	--	--	--	--------

Tabela 2 - Despesas Recorrentes							
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	CUSTO %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 20.317,92	R\$ 20.317,92
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	R\$ 7.171,03
Vórtx	Escriturador de NC	MENSAL	-	R\$ 400,00	16,33%	R\$ 478,07	R\$ 5.736,84
Vórtx	<i>Escriturador de CRI/Liquidante</i>	ANUAL	-	<i>R\$ 16.000,00</i>	16,33%	<i>R\$ 18.612,80</i>	<i>R\$ 18.612,80</i>
Mazars	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.500,00	14,25%	R\$ 2.915,45	R\$ 2.915,45
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	R\$ 54.023,64
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\$ 800,00	0,00%	R\$ 800,00	R\$ 9.600,00
B3   CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 1.100,00	0,00%	R\$ 1.100,00	R\$ 13.200,00
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 136.353,68</b>
*Custos estimados							0,136%