Clicksign Gestão de Documentos S.A.
Certifica que existem 6 assinaturas digitais no documento assinado
Chave do documento: 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3
Data: 10/06/2025 16:50:50 -03:00
Securitizadoras

DÉCIMO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

(I) **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 cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, 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 ("Securitizadora"); e

(II) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

Considerando que:

(a) a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebraram em 24 de outubro de 2024, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª (décima sexta) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*" ("Termo de Securitização"), conforme aditado;

(b) Em 16 de maio de 2025, foi realizada uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ("Assembleia"), à qual compareceu a totalidade dos titulares dos CRI em Circulação e na qual foram deliberadas as matérias objeto do presente aditamento, devidamente aprovadas por unanimidade;

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(c) a Securitizadora e o Agente Fiduciário desejam aditar o Termo de Securitização para incluir a emissão de 2 (duas) novas Séries ao CRI e respectivamente a alteração das Cláusula do Termo de Securitização, de modo que preveja as características das novas Séries; e

(d) por fim, a Securitizadora e o Agente Fiduciário desejam aditar o Termo de Securitização, para prever a 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 como Coordenadora Líder da Oferta para distribuição pública da oferta pública dos CRI.

RESOLVEM celebrar o presente *Décimo Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª (décima sexta) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados* ("Aditamento"), o qual será regido pelas Cláusulas a seguir.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento, nesta ou nas demais Cláusulas, são aqui utilizados com o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. ADITAMENTO

2.1. As Partes resolvem alterar diversas Cláusulas do Termo de Securitização, para que passem a vigorar conforme a consolidação do instrumento no **Anexo A** do presente Aditamento, prevendo as informações relacionadas a **(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; **(c)** a data de vencimento dos CRI em 05 de fevereiro de 2030; 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 25 de abril de 2025; **(c)** a data de vencimento dos CRI em 09 de junho de 2029.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

2.2. As Partes resolvem alterar as Cláusulas 1.1., 3.4., 3.4.2., 3.7.3., 3.8.1., 3.8.2. e 3.10., de modo que passe a vigorar conforme a consolidação do instrumento no **Anexo A** do presente aditamento, para realização da contratação da **MAX CAPITAL MARKETS LTDA.**, acima qualificada, como Coordenadora Líder da Oferta, para distribuição pública da oferta pública dos CRI, 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.

3. DOS REGISTROS E DECLARAÇÕES

3.1. Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, para instituição do regime fiduciário, a Securitizadora assinará a declaração constante do Anexo III do Termo de Securitização, bem como registrará o presente aditamento na B3.

3.2. Deverá ser apresentada à Securitizadora declaração de custódia da(s) cédula(s) de crédito imobiliário formalizada pela respectiva instituição custodiante, nos termos do Anexo IV do Termo de Securitização.

4. RATIFICAÇÃO

4.1. Ficam ratificadas todas as cláusulas, termos e condições do Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Aditamento, restando inalterados os direitos, declarações, garantias, indenizações prestadas, compromissos e obrigações assumidas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário no Termo de Securitização, os quais permanecem em pleno efeito e vigor.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

5.2. Este Aditamento obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

5.3. A eventual tolerância de qualquer das Partes em relação ao exercício de qualquer direito e/ou obrigação conferido pelo presente instrumento não caracterizará renúncia ou novação do presente instrumento, bem como do referido direito e/ou obrigação, que poderá ser exercido a

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

qualquer tempo.

5.4. A nulidade de qualquer das disposições deste instrumento, não prejudicará as demais disposições nele contidas, as quais permanecerão válidas e produzirão seus efeitos de direito, obrigando as Partes contratantes.

5.5. Os termos aqui utilizados em letra maiúscula, no plural ou singular, quando não definidos neste Aditamento, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

5.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este Aditamento poderá ser firmado de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. 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 abaixo indicado.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em formato digital, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 09 de junho de 2025.

(O restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco. As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(Página de assinaturas do Décimo Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª (décima sexta) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreado em Créditos Imobiliários Diversificados, celebrado em 09 de junho de 2025.)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

Por: Henrique Luís Alexandre Neto	Por: Lucas Ribeiro de Almeida
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Por: Rafael Toni	Por: Litza Flores Sester
Cargo: Procurador	Cargo: Procurador

Testemunhas:

Por: Gabriel Takashi Maeda	Por: Danielle Pereira Bernardo Sibinel
CPF: 350.857.778-32	CPF: 362.854.078-00

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

ANEXO A – CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO EM 4 (QUATRO) SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA:

[Restante da página deixado intencionalmente em branco]

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para a emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Companhia Securitizadora – CVM n.º 949 | CNPJ nº 48.415.978/0001-40
como Securitizadora

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Agente Fiduciário

24 de outubro de 2024.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

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 cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, 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 ("Securitizadora").

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª (décima sexta) Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários, da 16ª (décima sexta) emissão, em 4 (quatro) séries, da Securitizadora, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

I. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

"Agente de Gestão"	**MAKASI TECH LTDA.**, com sede na Rua Noél Rosa, 19, Bairro Bigorrilho, CEP: 80710-140, Curitiba, Paraná, inscrita no CNPJ sob o nº 48.029.918/0001-90.
"Agente de Liquidação"	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, a qual será a instituição responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares de CRI.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

"Agente Fiduciário"	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"Amortização Antecipada dos CRI"	Qualquer hipótese de Amortização Antecipada dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária dos Créditos Imobiliários"	Qualquer hipótese de amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários indicados no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"Amortização Programada dos CRI"	A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2.1 abaixo.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento das 1ª e 2ª Séries"	O anúncio de encerramento da Oferta das 1ª e 2ª Séries, divulgado nos *websites* da Securitizadora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Encerramento das 3ª e 4ª Séries"	O anúncio de encerramento da Oferta das 3ª e 4ª Séries, a ser divulgado nos *websites* da Securitizadora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início das 1ª e 2ª Séries"	O anúncio de início da Oferta das 1ª e 2ª Séries, disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início das 3ª e 4ª Séries"	O anúncio de início da Oferta das 3ª e 4ª Séries, disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia de Titulares de CRI" ou "Assembleia Especial"	A assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula XIII deste Termo.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	**BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, 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 ou o prestador que vier a substitui-la, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração 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 não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

"B3"	**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"Boletim de Subscrição dos CRI"	O(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI por meio do(s) qual(is) o(s) Titular(es) dos CRI formalizará(ão) sua subscrição dos CRI.
"CCI"	Cada cédula de crédito imobiliário integral, representativa de Crédito Imobiliário, emitida nos termos da Lei nº 10.931, as quais contêm as caraterísticas a serem listadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"CETIP21"	O módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
"CPF**"**	O Cadastro Nacional da Pessoa Física.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Conta Centralizadora"	Conta corrente nº 98899-3, agência 0393, mantida junto Banco Itaú (341), de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado.
"Contas Fiduciárias" ou "Contas Vinculadas"	As contas correntes, de titularidade do(s) Devedor(es), a serem cedidas fiduciariamente em favor da Emissora e movimentadas pelo Agente de Gestão, na qual serão depositados os valores decorrentes do preço de aquisição e, caso aplicável, das garantias constituídas nos referidos Contratos Imobiliários.
"Contingência"	É a composição do Saldo Devedor dos respectivos Financiamentos, devida pelos Devedores Pessoas Físicas, diretamente à cada Conta da Operação, sob administração do Agente de Gestão, que realizará a prestação do serviço de assessoria do Financiamento. O valor referente a essa remuneração será repassado pelo Agente de Gestão como prêmio no momento do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, representando uma compensação pela redução da rentabilidade em eventual hipótese de pré-pagamento do Crédito Imobiliário.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

"Contrato de Agente de Gestão"	O "*Contrato de Prestação de Serviços de Originação, Monitoramento e Cobrança de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Agente de Gestão e a Securitizadora, tendo por finalidade prever as condições para a originação, monitoramento e cobrança dos Créditos Imobiliários.
"Contrato(s) de Gestão de Obras"	São os Contratos de Prestação de Serviços de Suporte à Gestão de Obra, Gerenciamento Financeiro e Outras Avenças, firmados entre o Agente de Gestão e os respectivos Devedores, nos quais estão previstos todos os termos, condições e prazos a serem observados na gestão das obras dos respectivos Imóveis, bem como a forma de liberação dos recursos no âmbito dos respectivos Contratos Imobiliários.
"Contratos Imobiliários"	O(s) contrato(s) listado(s) no **Anexo II** deste Termo de Securitização, incluindo aqueles que vierem a ser, futuramente, relacionados aos Contratos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando a, os contratos de financiamento e os contratos de cessão dos Créditos Imobiliários.
"Coordenadora Líder" ou "Disribuidora"	*A **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*
"Créditos do Patrimônio Separado"	*Em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na referida conta; **(iii)** as Garantias; **(iv)** os valores recebidos pela Securitizadora a título de Repasse de Contingência; **(v)** as Contas Vinculadas, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.*
"Créditos Imobiliários"	Os direitos creditórios provenientes dos Contratos Imobiliários, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas nos Contratos Imobiliários, representados pelas CCI, descritos no **Anexo II** deste Termo de Securitização, incluindo os direitos creditórios a serem posteriormente vinculados à Emissão, decorrentes de Contratos Imobiliários, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade.
"CRI"	*Quando denominados em conjunto, os CRI DI, os CRI IPCA, os CRI 3ª Série e os CRI 4ª Série.*

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

"CRI DI"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 16ª (décima sexta) Emissão.
"CRI IPCA"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 16ª (décima sexta) Emissão.
"CRI 3ª Série"	*Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 16ª (décima sexta) Emissão.*
"CRI 4ª Série"	*Os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 16ª (décima sexta) Emissão.*
"CRI em Circulação"	Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Especiais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Securitizadora, os Devedor(es) ou os cedentes dos Créditos Imobiliários eventualmente sejam titular ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Securitizadora, aos Devedor(es) e aos cedentes dos Créditos Imobiliários, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Securitizadora, aos Devedor(es) e aos cedentes dos Créditos Imobiliários assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, 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 grau.
"Critérios de Elegibilidade"	Os critérios a serem atendidos de forma cumulativa e integral para Vinculação dos Créditos Imobiliários à Emissão, quais sejam: **(i)** os critérios previstos no **Anexo X** deste Termo de Securitização; e **(ii)** formalização dos Contratos Imobiliários, substancialmente nos modelos indicados no Contrato de Agente de Gestão.
"CSLL"	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão dos CRI DI e CRI IPCA"	*A data de emissão dos CRI DI e IPCA, qual seja o dia 24 de outubro de 2024.*
"Data de Emissão dos CRI 3ª Série e CRI 4ª Série"	*A data de emissão dos CRI 3ª Série e 4ª Série, qual seja o dia 09 de junho de 2025.*
"Data de Integralização"	Qualquer data em que ocorrer a integralização de CRI pelos Investidores Profissionais.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

"Data de Pagamento dos CRI"	Qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI ou a Data de Vencimento dos CRI.
"Data de Vencimento dos CRI DI e CRI IPCA"	A data de vencimento dos CRI DI e IPCA, ou seja, 26 de outubro de 2029, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.
"Data de Vencimento dos CRI 3ª Série e CRI 4ª Série"	*A data de vencimento dos CRI 3ª e 4ª Séries, ou seja, 05 de fevereiro de 2030, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.*
"Despesas"	São as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula XIV.
"Devedor(es)"	Quando denominadas em conjunto, as pessoas físicas e/ou jurídicas devedoras dos Créditos Imobiliários, a serem indicadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	Qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais.
"Documentos da Operação"	Quando denominados em conjunto, **(i)** o Termo de Securitização, **(ii)** o(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI, bem como os respectivos eventuais aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a operação de securitização e que venham a ser celebrados.
"Emissão"	*A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 16ª (décima sexta) Emissão, em 4 (quatro) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, objeto do presente Termo de Securitização, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.*
"Securitizadora"	**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, acima qualificada.
"Encargos Moratórios"	Os valores devidos em caso de impontualidade no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, devidos em decorrência, exclusivamente de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento), sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito. A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: **(i)** tiver recebido as informações e os

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

	recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e **(ii)** o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.
"Escriturador"	**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, 4º Andar, Pinheiros, CEP: 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI.
"Fundo de Despesas"	Tem o significado previsto na Cláusula 14.1 este Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva"	O montante retido na Conta Centralizadora com recursos dos Créditos Imobiliários, observada a Ordem de Pagamentos, que servirá única e exclusivamente para o pagamento de eventual inadimplemento das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 2.6 este Termo de Securitização.
"Fundo de Revolvência"	O montante retido na Conta Centralizadora com recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, observada a Ordem de Pagamentos, que servirá para a aquisição de novos Créditos Imobiliários.
"Garantias"	As garantias constituídas em cada Contrato Imobiliário, descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"IBGE"	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Instituições Custodiantes das CCI"	A(s) instituição(ões) custodiante(s) contratada(s) para custodiar a(s) CCI.
"Investidores Profissionais" ou "Investidores"	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investimentos Permitidos"	Significam (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (b) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

	Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; ou (c) Fundo de Investimento de Renda Fixa de baixo risco com liquidez diária que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE.
"IRPJ"	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS"	Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
"JTF"	Jurisdição de tributação favorecida.
"JUCESP"	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 14.430"	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	Quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

"Legislação Socioambiental"	Quando mencionados em conjunto, as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"MDA"	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI, a qual deverá observar o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.
"Operação de Securitização"	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro.
"Patrimônio Separado"	*O patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, administrado pela Securitizadora composto* ***(a)*** *pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;* ***(b)*** *pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora;* ***(c)*** *pelas Garantias;* ***(d)*** *pelos Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Revolvência;* ***(e)*** *pelo valor dos Repasses de Contingência;* ***(f)*** *pelas Contas Vinculadas; e* ***(g)*** *pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (g) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI.*
"PIS"	Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Preço de Integralização"	Na primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI *pro-rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização, nos termos da **Cláusula VI** do presente Termo de Securitização.
"Reestruturação dos CRI"	Os eventos relacionados a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; e **(ii)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

	assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, a ser instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60.
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	As *Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*, em vigor desde 15 de julho de 2024.
"Remuneração dos CRI"	*Quando denominados em conjunto, a Remuneração dos CRI DI, a Remuneração dos CRI IPCA, a Remuneração dos CRI 3ª Série e a Remuneração dos CRI 4ª Série.*
"Remuneração dos CRI DI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.2.
"Remuneração dos CRI IPCA"	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.2.
"Remuneração dos CRI 3ª Série"	*Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.2.*
"Remuneração dos CRI 4ª Série"	*Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.2.*
"Repasse de Contingência"	Valores recebidos dos Devedores pelo Agente de Gestão, no âmbito do Contrato de Gestão de Obras, a título de Contingência (conforme definido nos respectivos Contratos de Gestão de Obras) e que o Agente de Gestão se obrigou a repassar para a Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, na Assembleia Especial de 03 de abril de 2025.
"Resgate Antecipado dos CRI"	Qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários"	Qualquer hipótese de resgate antecipado dos Créditos Imobiliários indicada no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 160"	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"RFB"	Receita Federal do Brasil.
"Taxa DI"	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Termo" ou "Termo de Securitização"	O presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª (décima sexta) Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreado em Créditos Imobiliários Diversificados*", conforme aditado.
"Titulares de CRI"	Os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI.
"Valor Nominal Unitário dos CRI"	O valor nominal unitário de cada CRI, na Data de Emissão, qual seja R$1.000,00 (mil reais).
"Valor Total da Emissão"	*O valor total da emissão dos CRI, equivalente a R$ 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.*
"Vinculação dos Créditos Imobiliários"	A aquisição dos Créditos Imobiliários e posterior vinculação aos CRI pela Securitizadora, em conformidade e proporcionalmente à subscrição e integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º da Lei nº 14.430.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

II. DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os Créditos Imobiliários e suas características específicas serão descritos no **Anexo II** ao presente Termo, cuja titularidade será obtida pela Securitizadora por meio da celebração dos Contratos Imobiliários.

2.1.1. A Securitizadora poderá até o atingimento do Valor Total da Emissão, adquirir os Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, para posterior vinculação aos CRI, desde que os Créditos Imobiliários atendam, de forma integral e cumulativa, os Critérios de Elegibilidade, em conformidade e proporcionalmente à integralização dos CRI, dispensada a realização de Assembleia Geral nesse sentido.

2.1.2. Os Créditos Imobiliários serão vinculados à Emissão em conformidade e proporcionalmente à subscrição e integralização dos CRI, nos termos do inciso §2º, artigo 20 da Lei nº 14.430, observado que não serão utilizados para substituição dos Créditos Imobiliários anteriormente vinculados.

2.1.3. A Securitizadora pagará, a cada nova vinculação, o valor estipulado e nas condições previstas no respectivo Contrato Imobiliário.

2.1.4. Para fins da verificação dos Critérios de Elegibilidade, o Agente de Gestão deve fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis de cada da data de liquidação dos CRI, **(i)** o(s) novo(s) Contrato(s) Imobiliário(s) formalizado(s); **(ii)** o relatório dos novos Créditos Imobiliários, elaborado pelo Agente de Gestão, nos termos previstos no Contrato de Agente de Gestão, confirmando o atendimento dos Critérios de Elegibilidade pelos Créditos Imobiliários; e **(iii)** conclusão das diligências jurídica, financeira e de crédito, mediante a apresentação, pelo Agente de Gestão à Securitizadora, do relatório indicado no item (ii) acima.

2.1.5. A Securitizadora não assumirá qualquer responsabilidade pela veracidade, incompletude, inconsistência ou insuficiência das informações prestadas pelo Agente de Gestão.

2.1.6. A vinculação dos Créditos Imobiliários que não atendam, de forma integral e cumulativa, aos Critérios de Exigibilidade, dependerá de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

2.1.7. Para cada vinculação dos Créditos Imobiliários à Emissão deverão ser formalizados, às expensas do Patrimônio Separado, os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos Comprobatórios"), previamente à respectiva integralização dos CRI:

(a) a formalização do Boletim de Subscrição dos CRI, em valor correspondente, no mínimo, ao respectivo preço de aquisição dos Créditos Imobiliários;

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(b) aditamento ao presente Termo de Securitização, substancialmente nos termos do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, no qual prevê, dentre outras obrigações, **(i)** a alteração do **Anexo II** para prever os novos Créditos Imobiliários; e **(ii)** a alteração do valor e quantidade dos CRI integralizados da Emissão;

(c) a formalização de declaração pela Securitizadora instituindo o Regime Fiduciário sobre os novos Créditos Imobiliários; e

(d) declaração de custódia da(s) cédula(s) de crédito imobiliário pela respectiva Instituição Custodiante das CCI, nos termos do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

2.1.8. A Securitizadora deverá encaminhar à B3 cópia dos Documentos Comprobatórios, em até 3 (três) Dias Úteis contados da sua formalização.

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

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos respectivos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;

(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.2.1. A Securitizadora 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 nos pagamentos

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram e/ou serão emitidas sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931.

2.3.1. Os instrumentos pelos quais as CCI foram emitidas encontram-se devidamente custodiados junto às Instituições Custodiantes das CCI indicadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.4. Custódia. A(s) Instituição(ões) Custodiante(s) da(s) CCI será(ão) responsável(is) pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda das CCI, nos termos do §4º do art. 18 da Lei 10.931, até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, que assinará(ão) a declaração constante do **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização.

2.4.1. As CCI deverão ser mantidas pela(s) Instituição(ões) Custodiante(s) da(s) CCI, que será fiel depositária com as funções de: **(i)** receber os Contratos Imobiliários; **(ii)** fazer a custódia e guarda digital dos Contratos Imobiliários e das CCI até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(iii)** diligenciar para que os Contratos Imobiliários e as CCI sejam mantidas, às suas expensas, atualizadas e em perfeita ordem.

2.4.2. As Instituições Custodiantes das CCI:

(i) A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, Instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 390, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, prestadora de serviço contratada pela **BMP SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1765 - 1°(primeiro) andar, conjunto 11 - Bela Vista - CEP 01311-930, inscrita no CNPJ sob nº 34.337.707/0001-00, para a realização dos atos necessários referentes à Custódia das CCI representativas de créditos emitidos por Pessoas Físicas ("Instituição Custodiante PF"); ou

(ii) A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, prestadora de serviços de Custódia das CCI representativas de créditos emitidos por Pessoas Jurídicas ("Instituição Custodiante PJ").

2.5. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as características indicadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

2.6. Fundo de Reserva. A Oferta contará com um fundo, a ser mantido na Conta Centralizadora, para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização.

2.6.1. *O Fundo de Reserva será constituído proporcionalmente, mediante a retenção dos Créditos Imobiliários, conforme a Ordem de Pagamentos, até que seja atingido o valor equivalente ao somatório de 1,5 (uma e meia) parcela futura de juros e amortização dos CRI IPCA e CRI 4ª Série e 1,5 (uma e meia) parcela futura de juros e amortização dos CRI DI e CRI 3ª Série ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").*

2.6.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, nos termos da Ordem de Pagamentos, com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Reserva, após a recomposição, sejam equivalentes ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

2.6.3. Os montantes retidos no Fundo de Reserva serão investidos nos Investimentos Permitidos.

2.6.4. Na Data de Vencimento dos CRI ou na data de Resgate Antecipado dos CRI, caso existam recursos no Fundo de Reserva, tais recursos deverão ser pagos aos Titulares dos CRI a título de prêmio, líquido de tributos.

2.7. Fundo de Revolvência. A Oferta contará com um fundo de revolvência, a ser mantido na Conta Centralizadora, em que os recursos serão utilizados pela Securitizadora para a aquisição de novos Créditos Imobiliários.

2.7.1. O Fundo de Revolvência será constituído com os recursos oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, conforme Ordem de Pagamentos.

2.7.2. A Securitizadora poderá utilizar os recursos retidos no Fundo de Revolvência para a aquisição de novos Créditos Imobiliários, que atendam aos Critérios de Elegibilidade, nos termos da Cláusula 2.8. abaixo.

2.7.3. Os montantes retidos no Fundo de Revolvência somente podem ser aplicados em títulos públicos federais, operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais ou em cotas de fundos de investimento classificados nas categorias "Renda Fixa – Curto Prazo" ou "Renda Fixa – Simples.

2.7.4. Na Data de Vencimento dos CRI ou na data de Resgate Antecipado dos CRI, caso existam recursos no Fundo de Revolvência, tais recursos deverão ser pagos aos Titulares dos CRI a título de prêmio, líquido de tributos.

2.8. Revolvência. A Securitizadora poderá adquirir novos Créditos Imobiliários, para vinculá-los aos CRI, com os recursos retidos no Fundo de Revolvência, desde que sejam atendidos os Critérios de Elegibilidade ("Revolvência").

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

2.8.1. A Revolvência poderá ser realizada com os recursos disponíveis no Fundo de Revolvência, mediante prévia sendo realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação pelo Agente de Gestão à Securitizadora.

2.8.2. A comunicação referente à Revolvência deverá conter **(a)** a indicação dos valores a serem utilizados do Fundo de Revolvência; e **(b)** eventuais informações necessárias referentes aos potenciais novos Créditos Imobiliários.

2.8.3. A Securitizadora realizará a Revolvência mediante o cumprimento das seguintes condições:

(i) comprovação pela Securitizadora que a somatória dos Créditos Imobiliários vinculados e a serem vinculados aos CRI seja suficiente para pagamento do valor nominal unitário dos CRI, até a Data de Vencimento dos CRI; e

(ii) recebimento pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, de relatórios referente aos novos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Agente de Gestão, elaborado pelo Agente de Gestão, comprovando o atendimento aos Critérios de Elegibilidade.

2.8.4. Semestralmente, nos dias 26 de julho e 26 de janeiro, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso tais dias não sejam Dias Úteis, os recursos incorporados ao Fundo de Revolvência entre 1º de janeiro e 30 de junho e 1º de julho e 31 de dezembro, respectivamente, não utilizados para a aquisição de novos direitos creditórios deverão ser utilizados na Amortização Extraordinária dos CRI, salvo deliberação em sentido contrário pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial.

2.8.5. Em caso de Revolvência, a Securitizadora e o Agente Fiduciário se comprometem a aditar este Termo de Securitização, de forma a vincular os novos Créditos Imobiliários adquiridos, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da aquisição dos recebíveis.

III. DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Aprovações Societárias. A Emissão e a Oferta dos CRI 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.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

3.2. Identificação dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) Emissão: Esta é a 16ª (décima sexta) emissão de CRI da Securitizadora.

(ii) Série: *a presente Emissão será realizada em 4 (quatro) séries.*

(iii) Quantidade Total de CRI das 1ª e 2ª Séries: A quantidade de CRI emitidos é de 120.000 (cento e vinte mil) CRI, sendo 102.000 (cento e dois mil) CRI DI e 18.000 (dezoito mil) CRI IPCA, 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.

(iv) *Quantidade Total de CRI das 3ª e 4ª Séries: A quantidade de CRI emitidos é de 120.000 (cento e vinte mil) CRI, sendo 78.000 (setenta e oito mil) CRI da 3ª Série e 42.000 (quarenta e dois mil) CRI da 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 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*.

(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 dos CRI das 1ª e 2ª Séries: A data de emissão dos CRI é o dia 24 de outubro de 2024.

(viii) *Data de Emissão dos CRI das 3ª e 4ª Séries: A data de emissão dos CRI é o dia 09 de junho de 2025*.

(ix) Data de Vencimento dos CRI das 1ª e 2ª Séries: Ressalvadas as possibilidades de resgate antecipado dos CRI ou de liquidação do Patrimônio Separado, os CRI terão prazo de 1.828 (mil, oitocentos e vinte e oito) dias, sendo que a data de vencimento dos CRI em 26 de outubro de 2029.

(x) Data de Vencimento dos CRI das 3ª e 4ª Séries Ressalvadas as possibilidades de resgate antecipado dos CRI 3ª Série ou de liquidação do Patrimônio

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

Separado, os CRI 3ª Série terão prazo de 1.702 (mil, setecentos e dois) dias, sendo que a data de vencimento dos CRI 3ª Série em 05 de fevereiro de 2029.

(xi) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

(xii) 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.

(xiii) Atualização Monetária.

a. Atualização Monetária dos CRI DI. Os CRI DI não serão atualizados monetariamente.

b. Atualização Monetária dos CRI IPCA. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, 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 IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, calculado na forma da Cláusula 6.1 abaixo.

c. Atualização Monetária dos CRI 3ª Série. Os CRI 3ª Série não serão atualizados monetariamente.

d. Atualização Monetária dos CRI 4ª Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, 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 IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, calculado na forma da Cláusula 6.1 abaixo.

(xiv) Juros Remuneratórios.

a. Juros Remuneratórios dos CRI DI. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI 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 DI, calculado nos termos da Cláusula 6.1.2 abaixo.

b. Juros Remuneratórios dos CRI IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

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 IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

c. *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 6.1.2 abaixo.*

d. *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.*

(xv) 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, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento dos CRI, conforme **Anexo I** deste Termo de Securitização ("Amortização Programada").

(xvi) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI das 1ª e 2ª Séries: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, a partir de 26 de janeiro de 2025 (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI, nas datas indicadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

(xvii) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI das 3ª e 4ª Séries: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, a partir de 05 de julho de 2025 (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI das 3ª e 4ª Séries, nas datas indicadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.*

(xviii) Prioridade e Subordinação: Não há.

(xix) 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.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(xx) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora.

(xxi) Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias descritas na Cláusula IX deste Termo de Securitização.

(xxii) Coobrigação da Securitizadora: Não há.

(xxiii) Ambiente de depósito, distribuição, custódia eletrônica e liquidação financeira: B3.

(xxiv) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI 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.

(xxv) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Securitizadora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI 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.

(xxvi) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI 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.

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

(xxviii) Classificação ANBIMA dos CRI: conforme disposto no artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** "Híbrido", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** "Pulverizado", sendo os Créditos Imobiliários devidos por diversos devedores, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento "Outros", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "i" das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados em Créditos Imobiliários diversificados, que se enquadra na categoria "Outros", conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea "f" das Regras e Procedimentos ANBIMA.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

3.3. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.4. *Forma de Distribuição e Negociação dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação pela Coordenadora Líder, de acordo com este Termo de Securitização, a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis*.

3.4.1. A Oferta será protocolada e registrada perante a CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, não sendo objeto de análise prévia da CVM.

3.4.2. *A Coordenadora Líder elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, observado que a Coordenadora Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160*.

3.5. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM 30.

3.6. Oferta a Mercado. Não será realizado esforços de venda dos CRI a potenciais investidores, de forma que o aviso ao mercado foi dispensado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.

3.7. Período de Distribuição: A distribuição dos CRI junto aos Investidores Professionais terá início após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

3.7.1. Foi realizada consulta sigilosa a potenciais investidores para apurar a viabilidade e/ou interesse na presente Oferta, nos termos do artigo 6º da Resolução CVM 160.

3.7.2. A Oferta deverá permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme, nos termos do §4º do artigo 59 da resolução CVM 160.

3.7.3. *Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do boletim de subscrição, por meio do qual o(s) investidor(es) subscreverá(ão) os CRI e formalizará(ão) a sua adesão a todos os termos e condições da Oferta, devendo a Coordenadora Líder assegurar que o potencial investidor esteja ciente, no ato de subscrição dos CRI, de que: **(i)** foi dispensada a divulgação de prospecto para realização da Oferta; e **(ii)** a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação, nem de seus termos e suas condições*.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

3.7.4. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

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

3.8.1. *O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Coordenadora Líder e/ou por decursos do prazo máximo de colocação, nos termos das normas emitidas pela CVM*.

3.8.2. *O encerramento da Oferta deverá ser informado pela Coordenadora Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, e essa comunicação deve ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores*.

3.9. Restrições de Negociação. A negociação dos CRI será permitida exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme disposto no artigo 43-A, §2º, inciso II, da Resolução CVM 60. A negociação com (i) investidores qualificados será autorizada após 6 (seis) meses do encerramento da Oferta; e (ii) com o público em geral, será permitida após 1 (um) ano do encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, desde que seja observada uma exposição máxima de 20% (vinte por cento) do valor da emissão para cada devedor ou coobrigado.

3.10. *Distribuição Parcial. Será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de R$ 10.634.617,60 (dez milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e dezessete reais e sessenta centavos), para os CRI das 1ª e 2ª Séries e R$ 10.634.617,60 (dez milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e dezessete reais e sessenta centavos) para os CRI das 3ª e 4ª Séries. Em caso de distribuição parcial, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Coordenadora Líder. Caso haja distribuição parcial, o saldo de CRI a ser cancelado deverá ser ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova deliberação societária da Securitizadora ou aprovação por Assembleia Geral*.

IV. DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional ou por meio da transferência ou dação em pagamento de Direitos Creditórios, nos termos previstos no Boletim de Subscrição e/ou de compromisso de investimento celebrados pelos Titulares de CRI, admitida a aplicação de ágio e de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

4.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, e estará condicionada à verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

(i) recebimento, pela Securitizadora, dos Documentos da Operação devidamente assinados; e

(ii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da Operação de Securitização, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários deste Termo de Securitização e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

V. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. O valor obtido com a integralização dos CRI será integralmente utilizado pela Securitizadora para pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos de cada Contrato Imobiliário.

5.2. Para os Contratos Imobiliários classificados imobiliários por origem, conforme a legislação vigente, a comprovação da destinação dos recursos pelo(s) Devedor(es) não é necessária.

5.3. Para os Contratos Imobiliários classificados como imobiliários pela sua destinação, o(s) Devedor(es) deverão comprovar a aplicação dos recursos em finalidade imobiliária, observando que: **(a)** cada Contrato Imobiliário deverá conter uma lista exaustiva dos imóveis aos quais os recursos serão destinados; e **(b)** os Contratos Imobiliários deverão conter os termos e condições relativos à destinação dos recursos a serem cumpridos pelo(s) Devedor(es), substancialmente na forma prevista no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização.

VI. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

6.1. *Atualização Monetária e Remuneração dos CRI DI e CRI 3ª Série:*

6.1.1. *Atualização Monetária dos CRI DI e os CRI 3ª Série. Os CRI DI e os CRI 3ª Série não serão atualizados monetariamente.*

6.1.2. *Remuneração dos CRI DI e dos CRI 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI e CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano para os CRI DI e CRI 3ª Série, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI DI e*

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

CRI 3ª Série ou desde a última data de pagamento dos CRI DI e CRI 3ª Série, se aplicável ("Remuneração dos CRI DI" e "Remuneração dos CRI 3ª Série"). A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI e CRI 3ª Série devida no período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI DI e CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e CRI 3ª Série, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI DI e CRI 3ª Série, na, ou da última Data de Pagamento dos CRI DI e CRI 3ª Série, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a primeira data de integralização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma.

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n} [1 + TDI_k]$$

Sendo que:

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

Sendo que:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM), utilizada com 2 (duas) casas decimais, após multiplicação por 100 (cem);

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

Onde:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}}$$

spread = 4,50 (quatro inteiros e cinquenta centésimos).

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo dos juros remuneratórios dos CRI:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

(ii) o fator resultante da expressão é: (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI pela B3 na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes deste instrumento, será observado o disposto abaixo; e

(v) *a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) Dias Úteis. Exemplificativamente, a Taxa DI utilizada no dia 15 será a Taxa DI divulgada no dia 13, considerando que os dias 15, 14 e 13 são Dias Úteis.*

6.2. *Atualização Monetária e Remuneração dos CRI IPCA e CRI 4ª Série:*

6.2.1. *Atualização Monetária dos CRI IPCA e dos CRI 4ª Série. Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA e CRI 4ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data do seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA e CRI 4ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, conforme o caso ("Valor*

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

Nominal Atualizado dos CRI IPCA", "Atualização Monetária dos CRI IPCA", ("Valor Nominal Atualizado dos CRI 4ª Série", "Atualização Monetária dos CRI 4ª Série", respectivamente), de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{VNa = [VNe \times C]}$$

onde:

VNa = *Valor Nominal Atualizado dos CRI IPCA e CRI 4ª Série ou Valor Nominal Atualizado dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, conforme aplicável, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.*

VNe = *Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA e CRI 4ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.*

C = *fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$\boldsymbol{C} = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

n = *número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro.*

NI_k = *valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário, divulgado no mês da data de aniversário, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário dos CRI, conforme o caso. Após a data de aniversário respectiva, o "NI_k" corresponderá ao valor do número índice do IPCA referente ao mês da data de aniversário.*

NI_{k-1} = *valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k".*

dup = *número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA e CRI 4ª Série (ou a última data de aniversário dos CRI*

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

IPCA e CRI 4ª Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, e a próxima data de aniversário dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, sendo "dut" um número inteiro.

Sendo que:

(i) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se o número idêntico de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

(iv) O fator resultante da expressão $[NI(k) /NI(k-1)]^{(dup/dut)}$ é considerado 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.

6.2.2. *Juros Remuneratórios dos CRI IPCA e dos CRI 4ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA e 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 IPCA e CRI 4ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e CRI 4ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI IPCA" e "Remuneração dos CRI 4ª Série"), calculada de acordo com a seguinte fórmula:*

$$Ji = VNa \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

"Ji" = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{FatorJuros} = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100}+1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

Onde:

"taxa" = 10,50 (dez inteiros e cinquenta centésimos); e

"DP" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA e CRI 4ª Série ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro período de capitalização, será considerado o prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "DP".

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, define-se "Período de Capitalização dos CRI IPCA e CRI 4ª Série", para o primeiro Período de Capitalização dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, o intervalo de tempo que se inicia na respectiva primeira Data de Integralização dos CRI IPCA e CRI 4ª Série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e CRI 4ª Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e CRI 4ª Série, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI IPCA e CRI 4ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI.

6.3. Amortização Programada dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento dos CRI, conforme **Anexo I** deste Termo de Securitização.

6.4. *Pagamento da Remuneração dos CRI DI e CRI IPCA. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, a partir de 05 de julho de 2025 (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI, nas datas indicadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.*

6.5. *Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série e CRI 4ª Série. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, a partir de 05 de julho de 2025 (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI das 3ª e 4ª Séries nas datas indicadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.*

6.6. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Securitizadora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

6.7. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI e/ou do IPCA. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI e/ou do IPCA, por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, assembleia especial de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI ou dos CRI IPCA, conforme o caso, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

6.7.1. Até a deliberação da taxa substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a última Taxa DI e/ou IPCA, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro.

6.7.2. Caso a Taxa DI e/ou o IPCA, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de Titulares de CRI, a referida assembleia especial não será mais realizada e a Taxa DI e/ou o IPCA, conforme o caso, divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas no Termo de Securitização.

6.8. Ordem de Pagamentos. A Securitizadora deverá seguir a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado abaixo indicada ("Ordem de Pagamentos"):

(a) Despesas do Patrimônio Separado vencidas, se aplicável;

(b) Despesas do Patrimônio Separado vincendas, se aplicável;

(c) Composição ou recomposição do Fundo de Despesas;

(d) Pagamento de parcela(s) de Remuneração vencidas e não pagas dos CRI, se aplicável;

(e) Pagamento de parcela(s) de Amortização Programada dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;

(f) Pagamento de parcela(s) de Remuneração vincendas dos CRI, se aplicável;

(g) Pagamento de parcela(s) de Amortização Programada dos CRI (e respectivos encargos) vincendos, se aplicável;

(h) Composição ou recomposição, conforme o caso, do Fundo de Reserva; e

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(i) Exclusivamente após a verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, os valores remanescentes dos Créditos Imobiliários serão retidos no Fundo de Revolvência.

6.9. Prêmio de Contingência. Caso o Valor Mínimo do Fundo de Despesas esteja observado, os valores recebidos em um determinado mês a título de Repasse de Contingência deverão ser pagos aos Titulares de CRI a título de prêmio ("Prêmio de Contingência") até o último Dia Útil do mesmo mês, observado o prazo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento do Repasse de Contingência pela Securitizadora e o pagamento do Prêmio de Contingência.

6.9.1. Caso o prazo mínimo mencionado na Cláusula 6.8. acima não seja observado o respectivo Prêmio de Contingência deverá ser pago no mês subsequente.

6.9.2. Caso o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não esteja observado, os valores recebidos a título de Repasse de Contingência serão destinados à recomposição do Fundo de Despesas, após o que os valores remanescentes do Repasse de Contingência serão pagos aos Titulares de CRI a título de Prêmio de Contingência.

VII. DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1. Amortização Antecipada dos CRI: A Securitizadora deverá promover a amortização antecipada dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de Amortização Extraordinária dos Créditos Imobiliários ("Amortização Antecipada dos CRI").

7.1.1. A Securitizadora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

7.1.2. A Amortização Antecipada dos CRI será realizada independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

7.2. Resgate Antecipado dos CRI. A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, na hipótese de Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários, sendo vedado o resgate parcial.

7.2.1. A Securitizadora deverá aplicar a integralidade dos recursos do Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários no Resgate Antecipado dos CRI.

7.2.2. A Securitizadora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização do Resgate Antecipado dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

7.2.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

7.2.4. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

VIII. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 90 (noventa) dias contados da data de término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, 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 90 (noventa) dias contados da data de término de cada exercício social, fornecer declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto ou contrato social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da emissora perante os investidores;

(c) dentro de 10 (dez) 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 10 (dez) 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 Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;

(v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos dos itens 12.8 deste Termo de Securitização, 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;

(vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;

(viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(ix) 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;

(x) 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;

(xi) 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 Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

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 Securitizadora;

(xiv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, 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; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;

(xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xvi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;

(xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xviii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Especial ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento; e

(xix) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

8.2. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, é obrigatória a elaboração, pela Securitizadora, de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado.

8.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a encaminhar ao Agente Fiduciário relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021.

8.4. A Securitizadora, se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, validade, qualidade e veracidade das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

8.5. A Securitizadora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e da Conta Centralizadora;

(v) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(vi) assegura a constituição de regime fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam a Oferta;

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(vii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem os CRI, ainda que custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(viii) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Oferta;

(ix) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI 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;

(x) as Garantias encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer outros ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xi) assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias Reais, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(xiii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xiv) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores;

(xv) este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(xvi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(xvii) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xviii) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

8.6. A Securitizadora compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) 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.

IX. DAS GARANTIAS

9.1. Não obstante a instituição do Regime Fiduciário com o consequente Patrimônio Separado, serão constituídas as garantias previstas em cada Contrato Imobiliário, descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

X. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

10.1.1. Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Securitizadora assinará declaração elaborada nos moldes do **Anexo III** a este Termo de Securitização acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na qual também declara a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

10.2. Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese; **(ii)** permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização; **(iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

Securitizadora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

10.3. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

10.4. Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.5. Controle de Recursos. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. A Conta Centralizadora será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Securitizadora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

10.6. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Securitizadora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 30 de setembro de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60, sendo certo que o encerramento do primeiro exercício social se dará em 30 de setembro de 2025.

10.7. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.8. Inadimplemento da Securitizadora. A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou substituição da companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a eventual liquidação do Patrimônio Separado (cada um, um "Evento de Inadimplemento da Securitizadora"):

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, por culpa ou dolo da Securitizadora, observado os termos previstos na Cláusula 10.9 abaixo deste Termo de Securitização;

(ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Securitizadora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(iii) requerimento pela Securitizadora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(v) pedido de autofalência formulado pela Securitizadora;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;

(vii) inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Securitizadora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento;

(viii) violação pela Securitizadora de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção, da Legislação Ambiental, da Legislação de Proteção Social e/ou da Lei Geral de Proteção de Dados;

(ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou

(x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial e desde que com a concordância da Securitizadora.

10.9. A Securitizadora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

10.10. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (i) a (vi) da Cláusula 10.8.1. deste Termo de Securitização, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.

10.11. A Assembleia Especial acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua 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 instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50%

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.12. Caso aprovada em Assembleia Especial a destituição da Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora:

(i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado;

(ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários;

(iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e

(iv) transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada um.

10.12.1. A companhia securitizadora eleita em substituição da Securitizadora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Securitizadora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

10.12.2. A substituição da Securitizadora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10.12.3. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Securitizadora.

10.12.4. 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 Especial de que trata a Cláusula 10.8.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 10.8.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.13. Insuficiência do Patrimônio Separado. Caso seja verificado insuficiência do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, IV, da Resolução CVM 60, inclusive:

(i) realização de aporte pelos Titulares dos CRI;

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(ii) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

(iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e

(iv) transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, conforme o caso.

10.13.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Securitizadora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

10.13.2. Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, não dará causa à declaração de falência do Patrimônio Separado, caberá à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430 e exposto na Cláusula 10.9 cima.

10.13.3. A referida Assembleia Especial prevista na Cláusula 10.9.2 acima será convocada mediante publicação de edital no *website* da Securitizadora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à segunda convocação.

10.13.4. Referida Assembleia Especial prevista na Cláusula 10.9.2 acima instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários conforme §3º do artigo 30 da Lei 14.430. Serão considerados válidas as deliberações com a maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação conforme §4º do artigo 30 da Lei 14.430. Caso (i) a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou (ii) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado conforme §5º do artigo 30 da Lei 14430.

10.14. Derivativos. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. Caso a Securitizadora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

XI. DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. A Emissão não foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco.

XII. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação. A Securitizadora nomeia e constituiu o Agente Fiduciário, que, neste ato, formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) 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;

(iii) o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;

(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização;

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(vii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(viii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declaração na forma do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização;

(x) atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Securitizadora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no **Anexo VI** do presente Termo de Securitização; e

(xi) não tem qualquer ligação com a Securitizadora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Securitizadora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

12.3. Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial, para deliberar sobre a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias 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;

(vi) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(x) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se aplicáveis, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nos Contratos Imobiliários e neste Termo de Securitização;

(xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;

(xii) intimar, conforme o caso, a Securitizadora a reforçar a garantia outorgada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, se aplicável;

(xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes;

(xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(xv) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial nos termos deste Termo de Securitização;

(xvi) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora e ao Escriturador dos CRI;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes nos Contratos Imobiliários e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, de obrigações financeiras assumidas nos Contratos Imobiliários e neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

(xx) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xxi) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

12.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, nos termos do § 1° do artigo 6º da Resolução CVM 17;

(ii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2ª, da Resolução CVM 60;

(iii) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website*; e

(iv) fornecer à Securitizadora 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, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430.

12.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído: **(i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou **(ii)** pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

12.5.1. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.5.1, cabe à Securitizadora efetuar a imediata convocação.

12.5.2. Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim.

12.5.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

12.5.4. A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros.

12.5.5. O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

12.5.6. O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.

12.5.7. O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

12.5.8. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.6. Inadimplemento da Securitizadora. No caso de inadimplemento da Securitizadora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

12.7. Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

12.8. Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicáve.

12.9. Limitação de Atuação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

12.10. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário os honorários indicados na Cláusula 14.1. (viii) abaixo.

XIII. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

13.1. Realização da Assembleia Especial. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, sempre de forma conjunta entre as séries, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

13.2. Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.

13.3. Competência da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
(b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

13.3.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

13.4. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.4.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI será convocada mediante disponibilização da convocação no *website* da Securitizadora.

13.4.2. Será admitida realização de primeira e segunda convocação conjuntas de Assembleia Especial de Titulares dos CRI caso tal seja convocada para deliberação exclusiva sobre demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, nos termos do § 1º-A do art. 26 da Resolução CVM 60.

13.4.3. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por solicitação dos titulares de CRI ou da CVM deverá **(i)** ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(ii)** conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

13.4.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias a contar da primeira data de divulgação da convocação aos Titulares dos CRI relativo à primeira convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da primeira data de divulgação do edital relativo à segunda convocação.

13.4.5. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

13.4.6. A convocação da Assembleia Especial deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

(i) dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial se realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial;

(iii) se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial;

(v) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

(vi) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI.

13.4.7. Nos termos do parágrafo 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da cláusula acima poderão ser divulgadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

13.5. Instalação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

13.6. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

13.6.1. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

13.6.2. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

13.6.3. Não podem votar na Assembleia Especial: (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Securitizadora; (ii) os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se (a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

13.7. Presença. A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá ao representante da Securitizadora nas Assembleias Especiais, na sua falta, ao Titular dos CRI eleito pelos demais, ou à pessoa designada pela CVM.

13.9. Deliberações. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, por maioria simples dos CRI em Circulação presentes em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em primeira ou segunda convocação.

13.10. Titulares dos CRI Dissidentes. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

13.11. Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Securitizadora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.

13.12. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

XIV. DO FUNDO DE DESPESAS E DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas Iniciais. O pagamento das despesas iniciais dos CRI, descritas no **Anexo IX** deste Termo de Securitização, será realizado da seguinte forma ("Despesas Iniciais"):

(i) o pagamento à Securitizadora e ao Assessor Legal das despesas iniciais descritas no **Anexo IX** deste Termo de Securitização será realizado com recursos provenientes dos Créditos Imobiliários, observada a Ordem de Pagamentos; e

(ii) com exceção dos valores a serem pagos à Securitizadora e ao Assessor Legal, as despesas iniciais indicadas na tabela 1, descritas no **Anexo IX** deste Termo de Securitização, serão pagas diretamente pelo Agente de Gestão.

14.2. Fundo de Despesas. A Oferta contará com um fundo de despesas, a ser mantido na Conta Centralizadora, para o pagamento de Despesas que sejam incorridas no âmbito dos CRI.

14.2.1. O Fundo de Despesas será constituído proporcionalmente, mediante a retenção dos Créditos Imobiliários, conforme a Ordem de Pagamentos, até que seja atingido o valor equivalente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente).

14.2.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá recompor o Fundo de Despesas com recursos dos Créditos Imobiliários, na ordem prevista na Ordem de Pagamentos, para que os recursos existentes no Fundo de Despesas após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

14.2.3. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Geral convocada para este fim.

14.2.4. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

14.2.5. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

14.3. As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão pagas diretamente pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado:

(i) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI, conforme aplicável;

(ii) remuneração da Securitizadora, pela emissão dos CRI, em parcela única no valor de R$ 43.000,00 (quarenta de três mil reais), a ser paga da seguinte forma: (i) primeira parcela de 50% do valor no 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI; (ii) e a segunda parcela 90 dias corridos após o pagamento da primeira parcela. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iii) remuneração pela administração do patrimônio separado dos CRI devida à Securitizadora, correspondente anualmente a 0,2% do Saldo Devedor do CRI, a serem pagos mensalmente. A remuneração está limitada a um valor mínimo de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) e máximo de R$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais., devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação total dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iv) remuneração devida à Securitizadora, na qualidade instituição intermediária na distribuição dos CRI, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), na data de integralização dos CRI, a partir da data de integralização dos CRI (exclusive). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniárias ou não, de Reestruturação após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Emitente e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devida à Emissora remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizados anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: **(i)** às garantias; **(ii)** às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iii)** mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou **(iv)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("Reestruturação"). O Fee de Reestruturação será acrescido dos seguintes tributos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, e não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer nos termos abaixo.

(vi) O Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Emitente, conforme previsto neste Termo), especialmente, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, **(a)** 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; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** 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; **(d)** 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; e **(e)** consultas à Centralização de Serviços dos Bancos S.A. – SERASA e/ou ao Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC e/ou qualquer outra medida de acompanhamento e monitoramento do risco de crédito da Emitente e dos Garantidores. 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.

(vii) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante PJ, que consistirá (a) (a.i) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela de implantação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) para o registro de 20 (vinte) CCI, portanto o valor unitário de R$ 1.000,00

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(mil reais) por CCI registrada a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após o efetivo registro das respectivas CCI. **(a.ii)** Adicionalmente será cobrado o valor de 5.000,00 por CCI adicional, a ser paga em até 5 dias úteis da realização do registro; **(a.iii)** Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcela única de implantação no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais) 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 parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; **(b)** as parcelas citadas no item (a) 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; **(c)** em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição 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, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro das CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas"; **(d)** Caso a operação seja descontinuada, o valor da parcela (i) acima será devido a título de "abort fee" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação; **(e)** As parcelas citadas nos itens (a) e (c) acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes; **(f)** As parcelas citadas no item (a) acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36; **(g)** 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 monetariamente de acordo com a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; **(h)** A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela emissora das CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora das CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

(viii) remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI durante o período de vigência dos CRI, **(a)** a título de implantação, será devida, ao Agente Fiduciário, parcela única de R$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) devida até o 5° Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; e **(b)** parcelas anuais de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), 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; e **(c)** será devido ao Agente Fiduciário um valor adicional de R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de necessidade de em caso de Assembleia ou aditamento de qualquer natureza, das condições dos CRI após a Oferta dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais de titulares de CRI presenciais ou virtuais, incluindo, mas não se limitando, a trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma caso a operação não venha se efetivar, execução de garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega pelo Agente Fiduciário de “relatório de horas”.

a. As parcelas acima são atualizadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de integralização dos CRI, devendo ser acrescidas dos seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS e o IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

b. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso este ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die.*

c. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito no item “a” será devido a título de “abort fee”.

d. Os pagamentos realizados a título de remuneração desta cláusula poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

e. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

f. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

g. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos.

h. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre que possível comunicadas aos Titulares de CRI e a Securitizadora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas serão contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. Em todo o caso, para fins deste item, as Partes concordam que as despesas acima de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) deverão, sempre que possível, ser pré-aprovadas pela Securitizadora e/ou Titulares de CRI, conforme o caso.

i. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

j. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informações para para cumprimento das obrigações das Partes; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SER; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3.

k. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17.

l. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

(ix) custos devidos à instituição financeira onde se encontre aberta a Conta Centralizadora que decorra da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(x) todas as despesas razoavelmente incorridas 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;

(xi) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;

(xii) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xiii) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(xiv) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do patrimônio separado e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela regulamentação aplicável, no valor inicial de 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), por ano, por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido, nos termos do Termo de Securitização, e os demais arcados diretamente pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA, a partir da data de integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e deverá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(xv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao patrimônio separado;

(xvi) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xvii) 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 Imobiliários.

14.4. A remuneração pela administração do patrimônio separado devida à Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

14.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

14.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos.

14.7. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

14.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

XV. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

15.1. Os Titulares de 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, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

15.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

15.2.1. 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, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

15.2.2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, 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.

15.2.3. 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 nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). 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% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

15.2.4. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

15.2.5. 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 RFB 1.585.

15.2.6. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota 15%, de acordo com o artigo 3º da Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015, exceção feita aos bancos, cuja alíquota voltou a ser de 20% a partir de 1º de março de 2020, por força do artigo 32 da Emenda Constitucional n.º 103, de 12 de novembro de 2019. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

15.2.7. Para as pessoas físicas, desde 1° 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 3°, inciso II, da Lei nº 11.033.

15.2.8. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

15.2.9. 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 nº 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1988.

15.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

15.3.1. 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 n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida,

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, 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.

15.3.2. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

15.3.3. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, 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 Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

15.4. IOF/Câmbio

15.4.1. 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 na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

15.5. IOF/Títulos

15.5.1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme 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% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

XVI. FATORES DE RISCO

16.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto aos demais participantes da Oferta e aos próprios CRI, objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

16.2. **Riscos Relacionados à Securitizadora.** Os principais fatores de risco da Securitizadora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Securitizadora favor consultar o formulário de referência da Securitizadora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br):

16.2.1. Manutenção de Registro de Companhia Securitizadora. A Securitizadora possui registro de companhia securitizadora S1 desde 16 de fevereiro de 2023. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

16.2.2. Crescimento da Securitizadora e de seu Capital. O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora e, consequentemente, dos CRI.

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

16.2.4. Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis. A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Securitizadora e a Emissão poderão ser afetadas.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

16.2.5. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

16.3. Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização

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

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

16.3.3. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos respectivos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI.

16.3.4. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

16.3.1. A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35/01. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória 2.158-35”), 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 “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”. A Lei nº 14.430, estabelece no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas, como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, não podemos garantir que as Notas Comerciais e os Créditos Imobiliários delas decorrentes, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 direitos creditórios com os

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI.

16.4. Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta

16.4.1. Risco em função do registro automático da Oferta na CVM e dispensa de análise prévia da Oferta pela ANBIMA no âmbito do Acordo de Cooperação Técnica celebrado entre CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas. A Oferta não foi objeto de análise prévia pela CVM, de forma que será registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160; bem como não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada perante a ANBIMA somente após o envio do Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Dessa forma, no âmbito da Oferta não são conferidas aos Investidores todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam investidores profissionais e qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, de forma que os Investidores podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Securitizadora.

16.4.2. Riscos associados à guarda de documentos relacionados aos Créditos Imobiliários pela Instituição Custodiante das CCI. A Instituição Custodiante das CCI será responsável pela custódia documentos relacionados aos Créditos Imobiliários e seus eventuais futuros aditamentos. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI e impactar adversamente a cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou os processos de excussão das Garantias.

16.4.3. Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão. A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, instituição custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

16.4.4. Risco de Destituição da Securitizadora da Administração do Patrimônio Separado. Na hipótese de a Securitizadora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos do Patrimônio Separado. 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, bem como suas respectivas Garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

16.4.5. Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por quóruns qualificados em relação aos CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria dos CRI, conforme quórum aplicável nos termos do Termo de Securitização. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

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

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

16.4.7. Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais 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.

16.4.8. Riscos Relativos à Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

16.4.9. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Securitizadora. Na data de celebração do Termos de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Securitizadora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Securitizadora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI das demais emissões.

16.4.10. Riscos Relacionados à Restrição à Negociação. A negociação dos CRI será permitida exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme disposto no artigo 43-A, §2º, inciso II, da Resolução CVM 60. A negociação com (i) investidores qualificados será autorizada após 6 (seis) meses do encerramento da Oferta; e (ii) com o público em geral, será permitida após 1 (um) ano do encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, desde que seja observada uma exposição máxima de 20% (vinte por cento) do valor da emissão para cada devedor ou coobrigado. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do 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.

16.4.11. Risco decorrente da distribuição parcial dos CRI. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o montante mínimo definido neste Termo de Securitização. Assim, caso a totalidade dos CRI não seja distribuída, os CRI remanescentes serão cancelados e o valor total da Oferta poderá ser alterado, o que poderá, ainda, prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

16.5. Riscos dos Créditos Imobiliários

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

16.5.1. Risco de crédito. A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade de a Securitizadora efetuar os pagamentos aos Titulares de CRI.

16.5.2. Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem diretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

16.5.3. Risco de descasamento de índices e taxas de juros dos Contratos Imobiliários. Os Contratos Imobiliários preveem entre si índices distintos de atualização monetária e taxa de juros, não necessariamente alinhados com o índice de atualização monetária e taxa de juros dos CRI. O descasamento de índices de atualização monetária e taxa de juros entre os Créditos Imobiliários e os CRI poderá gerar um descasamento de fluxos e valores que pode impactar negativamente o pagamento dos CRI.

16.5.4. Risco de Não Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis. Na data de cada integralização dos CRI, a constituição da alienação fiduciária relativa ao novo Crédito Imobiliário vinculado à Emissão ainda não terá sido constituída perante o Registro de Imóveis competente. Desta forma, eventual impossibilidade de registro ou atraso no referido procedimento poderá gerar prejuízo aos investidores, uma vez que a alienação fiduciária não estará regularmente constituída.

16.5.5. Risco de falhas nos processos de avaliação dos imóveis. A avaliação dos imóveis, objeto da alienação fiduciária de imóveis previstas nos Contratos Imobiliários, foi realizada pelo Agente de Gestão. Caso a metodologia adotada e/ou os processos de avaliação dos imóveis tenham sido falhos, e, consequentemente, os preços dos imóveis venham a se verificar insuficientes para saldar as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá não haver recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

16.5.6. Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria. Não foi realizada pelo assessor legal auditoria jurídica específica sobre os Devedor(es) e os Contratos Imobiliários. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes aos Devedor(es), que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos Titulares dos CRI.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

16.5.7. Risco de Amortização Extraordinária e de Resgate Antecipado. Os CRI estão sujeitos a Amortização Antecipada dos CRI e ao Resgate Antecipado dos CRI. A efetivação desses eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

16.5.8. Risco referente ao Pagamento das Despesas. Caso os recursos do Patrimônio Separado sejam insuficientes para pagamento das Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

16.5.9. Risco de Integralização ou Aquisição dos CRI com Ágio. Os CRI poderão ser integralizados e/ou adquiridos pelos Investidores com ágio, que será calculado com base na rentabilidade esperada ao longo do prazo de amortização originalmente previsto para os CRI. Caso seja realizada a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o valor recebido pelo Investidor pode não ser suficiente para reembolsar integralmente o valor investido, comprometendo a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Em tais casos, o Patrimônio Separado e a Emissora não possuirão outras fontes de recursos para atender aos interesses dos Investidores.

16.5.10. Risco de referente à Velocidade e à Qualidade da Originação dos Créditos Imobiliários. A rentabilidade dos CRI está associada à capacidade de originação dos Créditos Imobiliários pelo Agente de Gestão. A eventual ocorrência de ineficiências, atrasos ou falhas no processo de originação dos créditos, seja por falhas operacionais, questões regulatórias ou de mercado, podem impactar negativamente o retorno esperado pelos Investidores.

16.5.11. Risco de Conflito de Interesses do Agente de Gestão. O Agente de Gestão será responsável tanto pela originação dos Créditos Imobiliários quanto pela realização das auditorias jurídicas, financeiras e creditícias relacionadas aos Créditos Imobiliários, além de gerenciar a liberação dos recursos aos Devedor(es). A acumulação dessas funções em diferentes etapas da originação dos Créditos Imobiliários pode gerar potencial conflito de interesse, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

16.5.12. Risco Operacional Relacionado às Contas Vinculadas. Os Créditos Imobiliários serão depositados nas Contas Vinculadas, cuja movimentação será realizada exclusivamente pelo Agente de Gestão. Conforme estabelecido no Contrato de Agente de Gestão, em caso de constatação de inadimplemento do(s) Devedor(es), a Securitizadora notificará o banco depositário para proceder à movimentação da respectiva Conta Vinculada. Contudo, eventuais falhas operacionais, atrasos na comunicação ou na execução dessas notificações poderão prejudicar a adequada retenção e movimentação dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

16.5.13. Riscos associados a potenciais falhas nas auditorias jurídicas, financeiras e contábeis. As auditorias jurídicas, financeiras e creditícias relativas aos Créditos Imobiliários serão conduzidas pelo Agente de Gestão, com o objetivo de verificar a regularidade das operações e a solvência dos Devedores e de eventuais garantidores. As certidões e demais documentos consultados para esta avaliação poderão ter sido emitidos em data superior a 30 dias anteriores à liquidação dos CRI, podendo, assim, não refletir integralmente a situação real à época da liquidação. Dessa forma, eventuais falhas na metodologia ou nos processos de avaliação adotados podem resultar em uma identificação incompleta das contingências, as quais, por sua vez, poderiam trazer prejuízos aos Titulares dos CRI.

16.6. Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

16.6.1. Política Econômica do Governo Federal. O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e **(vii)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

16.6.2. Efeitos da Política Anti-Inflacionária. Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que o(s)

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

Devedor(es) não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pelo(s) Devedor(es), isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

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

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

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

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

16.6.6. Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os certificados de recebíveis imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderá apresentar entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, o(s) Devedor(es) e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; (iv) pode resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do(s) Devedor(es). Assim sendo, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Securitizadora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation da World Health Organization).

16.7. **Demais Riscos.** Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

XVII. DA PUBLICIDADE

17.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais, serão realizados mediante publicação de edital na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea "b" inciso IV do artigo 46 da Resolução CVM 60, o artigo 13 da Resolução CVM 160 e, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.

17.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

XVIII. DO REGISTRO DO TERMO

18.1. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3 e na Instituição Custodiante, para fins de registro do Regime Fiduciário previsto no §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

XIX. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

19.2. Este Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

19.3. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a qualquer das Partes em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.4. Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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.

19.5. 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.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

19.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Securitização foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

19.7. O cumprimento por qualquer das Partes de suas obrigações e deveres previstos neste Termo de Securitização será adicional a todas as demais obrigações previstas nos demais Documentos da Operação.

19.8. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.9. As Partes declaram que este Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

19.10. Por força da vinculação do presente Termo de Securitização aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

19.11. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, observado o disposto na Cláusula 19.19 abaixo.

19.12. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Termo de Securitização. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Termo de Securitização, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

19.13. Fica desde logo estipulado que este Termo de Securitização revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.

19.14. Este Termo de Securitização e os CRI constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo das penalidades descritas neste Termo de Securitização.

19.15. As Partes não poderão ceder, ou de qualquer outra forma transferir, seus direitos e obrigações previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização, total ou parcialmente, exceto nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação.

19.16. As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

19.17. As Partes declaram e reconhecem que (i) o presente Termo de Securitização está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo de Securitização cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.

19.18. As Partes declaram, por si e por suas afiliadas, representantes, acionistas, funcionários ou subcontratados, que cumpre e faz cumprir as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/2013, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dão e seguirão dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar; e (c) abstiveram-se e seguirão se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não.

19.19. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Securitização; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros formais manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI; **(iv)** decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; e/ou **iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (ii), (iii), (iv) e (v) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

19.20. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 19.18 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

19.21. As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874/19, do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

XX. DAS NOTIFICAÇÕES

20.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Se para a Securitizadora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista
CEP 01310-924, São Paulo – SP
A/C: Sr. Leandro Issaka
Tel.: (11) 5051-3592
E-mail: gestao@leveragesec.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

São Paulo – SP. CEP 05.425-020
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

20.2. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima: **(i)** por meio físico, sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

20.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização.

20.4. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

20.5. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Securitizadora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortx.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário. "VX Informa": Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

XXI. LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

21.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 24 de outubro de 2024.

[restante da página deixado intencionalmente em branco]

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª (décima sexta) Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreado em Créditos Imobiliários Diversificados, celebrado em 24 de outubro de 2024.)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

_____ _____

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____ _____

Testemunhas:

_____ _____

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

CRI IPCA e CRI DI					
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Incorpora Juros**	**Amortização**	**Tai**
1	26/11/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
2	26/12/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
3	26/01/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
4	26/02/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
5	26/03/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
6	05/05/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
7	05/06/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
8	05/07/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
9	05/08/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
10	05/09/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
11	05/10/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
12	05/11/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
13	05/12/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
14	05/01/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
15	05/02/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
16	05/03/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
17	05/04/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
18	05/05/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
19	05/06/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
20	05/07/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
21	05/08/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
22	05/09/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
23	05/10/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
24	05/11/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
25	05/12/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
26	05/01/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
27	05/02/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
28	05/03/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
29	05/04/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
30	05/05/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
31	05/06/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
32	05/07/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
33	05/08/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
34	05/09/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
35	05/10/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
36	05/11/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
37	05/12/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
38	05/01/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

39	05/02/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
40	05/03/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
41	05/04/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
42	05/05/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
43	05/06/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
44	05/07/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
45	05/08/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
46	05/09/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
47	05/10/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
48	05/11/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
49	05/12/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
50	05/01/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
51	05/02/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
52	05/03/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
53	05/04/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
54	05/05/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
55	05/06/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
56	05/07/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
57	05/08/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
58	05/09/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
59	05/10/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
60	05/11/2029	SIM	NÃO	SIM	100,0000%
CRI 3ª SÉRIE E CRI 4ª SÉRIE					
#	***Datas de Pagamento***	***Juros***	***Incorpora Juros***	***Amortização***	***Tai***
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%*

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

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%*

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

ANEXO II

Descrição dos Créditos Imobiliários

Consolidação - Vinculação dos Créditos Imobiliários	Última Atualização:	19/05/2025

	Quantidade			Valor (R$)		
	CRI DI	**CRI IPCA**	**Total**	**CRI DI**	**CRI IPCA**	**Total**
CRI Emitidos:	102.000	18.000	120.000	102.000.000,00	18.000.000,00	120.000.000,00
CRI Integralizados:	26.983	16.673	43.656	26.983.000,00	16.673.000,00	43.656.000,00

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

ANEXO III

Declaração da Securitizadora

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 cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, 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 ("Securitizadora"), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 16ª (décima sexta) emissão, em 4 (quatro) séries, da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), declara, para todos os fins e efeitos que, **(i)** verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 16ª (décima sexta) Emissão, em 4 (quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*, celebrado nesta data; e **(ii)** foi instituído o Regime Fiduciário sobre **(a)** os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** as CCI; **(c)** as Garantias Reais; e **(d)** a Conta Centralizadora; e **(iii)** efetuou guarda e conservação da via original assinada digitalmente do Termo de Securitização.

São Paulo, 09 de junho de 2025.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

_____ _____

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

ANEXO IV

Modelo de Declaração de Custódia Instituição Custodiante

[•] ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário, integral, sob a forma escritural ("CCI"), emitida nos termos do "[•]" ("Contrato Imobiliário"), **DECLARA**, que procedeu nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n° 10.931") à custódia eletrônica de 1 (uma) via original assinada digitalmente do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).

São Paulo, [•] de [•] de 2024.

[•]

Instituição Custodiante

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

ANEXO V

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora: Ana Eugênia de Jesus Souza
RG nº: 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Número da Emissão: 16ª (décima sexta)
Número da Série: em 4 (quatro) Séries
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: 240.000 CRI
Espécie: N/A.
Classe: Única.
Forma: Nominativa e Escritural.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 09 de junho de 2025.

_____

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

ANEXO VI

Emissões do Agente Fiduciário

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido
CRA	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		R$ 66.000.000,00	66000	CDI + 4,000 %	1	ÚNICA	23/10/2023	20/10/2027	DEALE
CRA	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300V69	R$ 36.000.000,00	36000	CDI + 5,950 %	2	ÚNICA	19/12/2023	25/10/2028	ZAIR
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	R$ 94.304.000,00	94304	IPCA + 10,000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 13,000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	R$ 3.100.000,00	3100	IPCA + 13,000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	R$ 2.600.000,00	2600	IPCA + 13,000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	R$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 13,000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY
CRA	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024004BL	R$ 10.881.000,00	10881	CDI + 4,000 %	5	1	11/04/2024	28/05/2025	NICODEMOS
CRA	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024004BN	R$ 69.996.000,00	69996	CDI + 11,063 %	5	2	11/04/2024	20/05/2031	NICODEMOS
CRA	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024004BM	R$ 5.823.000,00	5823	CDI + 11,063 %	5	3	11/04/2024	20/05/2031	NICODEMOS
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	R$ 9.000.000,00	9000	8.0000%	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	R$ 9.000.000,00	9000	IPCA + 16,000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	R$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 8,000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	R$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 16,000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001	R$ 14.806.000,00	14806	IPCA + 13,000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		R$ 14.806.000,00	14806	IPCA + 13,000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		R$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		R$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	R$ 5.250.000,00	5250	8.0000%	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	R$ 5.250.000,00	5250	15.0000%	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	R$ 5.250.000,00	5250	8.0000%	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	R$ 5.250.000,00	5250	15.0000%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	R$ 5.250.000,00	5250	8.0000%	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	R$ 5.250.000,00	5250	15.0000%	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281	R$ 5.038.000,00	5038	8.0000%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948	R$ 1.000,00	1	15.0000%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952	R$ 4.798.000,00	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988	R$ 4.798.000,00	4798	15.0000%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	R$ 17.000.000,00	17000	8.0000%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	R$ 17.000.000,00	17000	16.0000%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	R$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	R$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	R$ 3.000.000,00	3000	8.0000%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 16,000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	R$ 5.000.000,00	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	R$ 50.000.000,00	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	R$ 12.950.000,00	12950	IPCA + 8,000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	R$ 12.950.000,00	12950	IPCA + 16,000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	R$ 7.050.000,00	7050	IPCA + 8,000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	R$ 7.050.000,00	7050	IPCA + 16,000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	R$ 28.075.000,00	28075	IPCA + 8,000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	R$ 28.075.000,00	28075	IPCA + 16,000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	R$ 12.925.000,00	12925	IPCA + 8,000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	R$ 12.925.000,00	12925	IPCA + 16,000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1888841	R$ 9.000.000,00	9000	IPCA + 13,000 %	9	1	19/07/2024	20/07/2034	MDLC
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1944447	R$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 13,000 %	9	2	19/07/2024	20/06/2034	MDLC
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1954918	R$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 13,000 %	9	3	19/07/2024	20/05/2034	MDLC
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966203	R$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 13,000 %	9	4	19/07/2024	20/04/2034	MDLC
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 12,000 %	23	ÚNICA	22/08/2024	20/09/2029	MF7
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	R$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,250 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	R$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 8,000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1656558	R$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 17,360 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715107	R$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 8,000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	R$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 17,360 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2532795	R$ 47.000.000,00	47000	IPCA + 11,000 %	19	1	27/09/2024	20/09/2029	OTCON

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 12,000 %	19	2	27/09/2024	20/09/2029	OTCON
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	R$ 14.000.000,00	14000	IPCA + 13,000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

ANEXO VII

MINUTA DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

[•] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

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 cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na na Avenida Paulista, 1912, 2º andar, sala 23, Bela Vista, CEP 01310-924, 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 ("Securitizadora").

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

Considerando que:

(a) a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebraram em 24 de outubro de 2024, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª (décima sexta) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (definidos no Termo de Securitização), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª (décima sexta) emissão, em 2 (duas) séries, da Securitizadora;

(b) nos termos da Cláusula 2.1 do Termo de Securitização, a Securitizadora pode adquirir novos Créditos Imobiliários para a sua posterior vinculação à Emissão, por meio de aditamento ao Termo de Securitização;

(c) os novos Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade, previstos no Termo de Securitização, os quais foram verificados por meio de relatório de diligência, enviado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, datado de [•] de [•] de 20[•]; e

(d) a Securitizadora e o Agente Fiduciário desejam aditar o Termo de Securitização para incluir os novos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Segunda abaixo.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

RESOLVEM celebrar o presente [•] *Aditamento a*o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª (décima sexta) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados* ("Aditamento"), o qual será regido pelas Cláusulas a seguir.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento, nesta ou nas demais Cláusulas, são aqui utilizados com o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. ADITAMENTO

2.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário resolvem alterar o **Anexo II** do Termo de Securitização para contemplar os novos Créditos Imobiliários e as respectivas Cédula de Crédito Imobiliária representativas dos novos Créditos Imobiliários, os quais passarão a vigorar conforme **Anexo A** do presente Aditamento.

2.2. As Partes declaram que até a presente data foram integralizados [●] CRI, perfazendo o montante total de [●].

3. DOS REGISTROS E DECLARAÇÕES

3.1. Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, para instituição do regime fiduciário, a Securitizadora assinará a declaração constante do **Anexo III** do Termo de Securitização, bem como registrará o presente aditamento na B3.

3.2. Deverá ser apresentada à Securitizadora declaração de custódia da(s) cédula(s) de crédito imobiliário formalizada pela respectiva instituição custodiante, nos termos do **Anexo IV** do Termo de Securitização.

4. RATIFICAÇÃO

4.1. Ficam ratificadas todas as cláusulas, termos e condições do Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Aditamento, restando inalterados os direitos, declarações, garantias, indenizações prestadas, compromissos e obrigações assumidas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário no Termo de Securitização, os quais permanecem em pleno efeito e vigor.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

5.2. Este Aditamento obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

5.3. A eventual tolerância de qualquer das Partes em relação ao exercício de qualquer direito e/ou obrigação conferido pelo presente instrumento não caracterizará renúncia ou novação do presente instrumento, bem como do referido direito e/ou obrigação, que poderá ser exercido a qualquer tempo.

5.4. A nulidade de qualquer das disposições deste instrumento, não prejudicará as demais disposições nele contidas, as quais permanecerão válidas e produzirão seus efeitos de direito, obrigando as Partes contratantes.

5.5. Os termos aqui utilizados em letra maiúscula, no plural ou singular, quando não definidos neste Aditamento, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

5.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este Aditamento poderá ser firmado de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. 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 abaixo indicado.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em formato digital, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [data].

***

ANEXO A – CONSOLIDAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Consolidação - Vinculação dos Créditos Imobiliários	Última Atualização:	[data]

	Quantidade			Valor (R$)		
	CRI DI	**CRI IPCA**	**Total**	**CRI DI**	**CRI IPCA**	**Total**
CRI Emitidos:	102.000	18.000	120.000	102.000.000,00	18.000.000,00	120.000.000,00
CRI Integralizados:	[·]	[·]	[·]	[·]	[·]	[·]

1. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Série:	[número]
Número:	[número]
Tipo:	☒ Integral ☐ Fracionária, representando [número]% do crédito.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

Credor:	Conforme item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Quadro R esumo.
Devedor(es):	Conforme item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Quadro R esumo.
Valor Total:	[R$ 0,00]
Data de Emissão:	[data de emissão]
Prazo:	[número] meses
Agente Custodiante:	[razão social], [CNPJ]
Garantia	[=]
2. Devedor	
3. Credor	
4. Condições do Financiamento	
Saldo Devedor do Contrato Imobiliário	
Preço de Aquisição	
Prazo	
Atualização Monetária	
Remuneração	
Pagamento	
Encargos Moratórios:	
5. Garantias	
6. Imóvel e Destinação dos Recursos	
Matrícula e RGI	[Número de Matrícula(s)], [Número do RGI]º Oficial do Registro de Imóveis de [Cidade], [UF]
Endereço:	[Endereço]
Proprietário:	[Razão Social do(s) Vendedor(es)] (CNPJ n.º [Número do CNPJ]
Descrição do(s) Imóvel(is):	[descrição]
Valor de Avaliação:	[R$ 0,00]
Data de Avaliação:	[data]
Título Aquisitivo:	[Descrição do Título Aquisitivo]
Cadastro Prefeitura:	Cadastrado sob nº [=], perante a municipalidade de [=].
Ônus e Gravames:	[Descrição de eventuais ônus e gravames] {ou} [O(s) imóvel(is) encontra(m)-se livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus ou gravames, judiciais, legais ou consensuais, estando quites com os tributos, multas e débitos condominiais, se for o caso, sobre ele incidentes, nada existindo que impeça ou limite a realização da presente operação.]
7. Destinação dos Recursos do Financiamento	
☐ Pessoa Jurídica	• Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação: [número]% • Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: ☐ Não | ☐ Sim, no valor de [R$ 0,00] • habite-se: ☐ Não | ☐ Sim • Está sob o regime de incorporação: ☐ Não | ☐ Sim • Cronograma Indicativo: conforme cada Contrato Imobiliário.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

☐ Pessoa Física (*home equity*)	N.A.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

ANEXO VIII

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – CONTRATOS IMOBILIÁRIOS POR DESTINAÇÃO

1. Os recursos líquidos captados pelo [CONTRATO PRINCIPAL] devem ser aplicados pelo [DEVEDOR] exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo ("**Destinação de Recursos**"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no [CONTRATO PRINCIPAL].

2. Os recursos líquidos obtidos pelo [DEVEDOR] serão integral e exclusivamente utilizados por ele(s) ou por suas controladas, para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) Imóvel(is) identificados no [CONTRATO PRINCIPAL].

3. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel, está descrita na tabela abaixo:

	Uso dos Recursos	**Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel**
1	Despesas Imobiliárias a incorrer: Custos com materiais e serviços de obra; Custos com gerenciamento dos recursos financeiros	[=]
2	Despesas de Estruturação da Operação	[=]

4. A comprovação da Destinação de Recursos será realizada por um prestador de serviço terceiro, a ser oportunamente contratado ("**Agente Fiduciário**").

5. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento das Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos do [CONTRATO PRINCIPAL] ("**Documentos de Destinação**").

6. O [DEVEDOR] será o responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

7. Caberá ao [DEVEDOR] a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao [CREDOR] e ao Agente Fiduciário a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

contábeis do [DEVEDOR], ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.

8. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pelo [DEVEDOR], para fins de verificação da Destinação de Recursos. O [DEVEDOR] reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

9. O [DEVEDOR] se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do [CONTRATO PRINCIPAL], exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

10. O [DEVEDOR] declara que, excetuados os recursos obtidos por meio do [CONTRATO PRINCIPAL], o(s) Imóvel(is) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida do [DEVEDOR].

11. Os recursos captados por meio do [CONTRATO PRINCIPAL] podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) no âmbito do grupo econômico do [DEVEDOR], hipótese na qual os recursos captados pelo [DEVEDOR] serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará, integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, o [DEVEDOR] declara que:

(a) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com o [DEVEDOR], conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;

(b) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantidas ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações do [DEVEDOR]; e

(c) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) detidos por sociedades controladas e integrantes do grupo econômico do [DEVEDOR] serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

12. 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 e/ou ao [CREDOR], para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, o [DEVEDOR] deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

13. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), estando tal verificação restrita ao envio, pelo [DEVEDOR] ao Agente Fiduciário, com cópia ao [CREDOR], dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

14. O [DEVEDOR] se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o [CREDOR] e o Agente Fiduciário 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 por meio do [CONTRATO PRINCIPAL] de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé do [CREDOR] ou do Agente Fiduciário.

15. O [DEVEDOR] deverá alocar os recursos líquidos captados por meio do [CONTRATO PRINCIPAL] até a data de vencimento do [CONTRATO PRINCIPAL] indicada no [CONTRATO PRINCIPAL], de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 2, abaixo:

[Cronograma Indicativo]

16. Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, o [DEVEDOR] poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral Destinação de Recursos até a data indicada acima. Adicionalmente, 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. Ademais, 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.

17. O [DEVEDOR] se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e ao [CREDOR], até a data acima indicada, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, o [DEVEDOR] deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para o [CREDOR], semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em julho e janeiro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos, Relatório Semestral no modelo abaixo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

> ***[Qualificação do [DEVEDOR]]****, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedor**"), em cumprimento ao disposto no [CONTRATO PRINCIPAL] ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude do [CONTRATO PRINCIPAL], conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos de Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação do Imóvel	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma***	***Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto***	***Data do Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

					(autenticação) / outros			
{==}	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*
Total destinado no semestre							*{==} %*	
Valor desembolsado							*R$ {==}*	
Saldo a destinar							*R$ {==}*	
Valor Total da Operação							*R$ {==}*	

Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pelo [DEVEDOR] e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pelo [DEVEDOR], a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

18. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) serão integralmente utilizados pelo [DEVEDOR], nas porcentagens indicadas na tabela acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia do [CREDOR], sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel.

19. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio do [CONTRATO PRINCIPAL], a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos.

20. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do presente financiamento, o [DEVEDOR] permanecerá obrigado a:

(a) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio do [CONTRATO PRINCIPAL], até a data acima indicada ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio do [CONTRATO PRINCIPAL], o que ocorrer primeiro; e

(b) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

21. O [DEVEDOR] se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o [CREDOR] e os titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos do [CONTRATO PRINCIPAL] de forma diversa da estabelecida

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé do [CREDOR] ou dos titulares dos CRI.

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

ANEXO IX

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	Makasí
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R$ 29.000,00	0,00%	R$ 29.000,00	Makasí
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	Makasí
B3 | CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R$ 224,96	0,00%	R$ 224,96	Makasí
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R$ 4.177,00	0,00%	R$ 4.177,00	Makasí
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R$ 10.441,00	0,00%	R$ 10.441,00	Makasí
Leverage	Emissão	FLAT	-	R$ 43.000,00	11,15%	R$ 48.396,17	
Max Capital	*Distribuição*	*FLAT*	-	*R$ 30.000,00*	*19,86%*	*R$ 35.958,00*	
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	Makasí
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT		R$ 400,00	16,33%	R$ 478,07	Makasí
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03	Makasí
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Makasí
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 17.000,00	16,33%	R$ 20.317,92	Makasí

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Makasí
TOTAL				**R$ 308.242,96**		***R$ 367.875,34***	
*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	*Escriturador de CRI/Liquidante*	*ANUAL*	-	*R$ 16.000,00*	*16,33%*	*R$ 18.612,80*	*R$ 18.612,80*
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
TOTAL							***R$ 136.353,68***
*Custos estimados							0,136%

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

ANEXO X

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

DEVEDOR PESSOA JURÍDICA	
Regra	**Condição**
Valor do Crédito	Mínimo de R$ 500 mil.
Taxa de Juros	Mínimo de CDI+ 8% a.a., passível de ser analisado caso a caso.
Prazo	6 a 48 meses.
Sistema de amortização	Juros apenas durante obra e principal em até 6 meses após habite-se.
Garantias	AFI, AFQ, CF, Aval Corporativos e pessoais dos sócios da Incorporadora ou SPE, a critério do Agente de Gestão.
Pré Vendas	Mínimo de 35%, passível de ser analisado caso a caso.
LTC	Até 60% de Terreno + Obra ou até 80% da obra.
Margem da Operação	Mínimo de 10% de Margem Líquida pós custos com Crédito, Estruturação e Makasí. Juros + Makasí <= 50% da Margem Operacional.
Tipo de Ativo	Incorporações Residenciais Horizontais ou Verticais em áreas urbanas.
Características do Tomador	A Devedora deve: • ser uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) ou uma Incorporadora do empreendimento • aderir ao regime de patrimônio de afetação.
Foco Geográfico	Território Brasileiro

DEVEDOR PESSOA FÍSICA	
Regra	**Condição**
Finalidade	Aquisição e/ou reforma imóveis residenciais.
Idades mínima e máxima do(a) Devedor(a)	18 e 75 anos

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3

Situação do CPF	Regular
Limite de pendências, refinanciamentos e/ou protestos (somados)	R$ 1.000,00
Score Serasa HSPN	>= 300
Comprometimento de Renda	<= 40%
LTC	Até 60% de Terreno + Obra ou até 80% da obra.
Garantia	alienação fiduciária de imóvel
Valor do Imóvel	superior ao valor total do crédito garantido
LTV	O valor unitário do empréstimo não poderá ser superior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação do imóvel
Seguros	Contratação dos seguros DFI (Danos Físicos ao Imóvel) e MIP (Morte e Invalidez Permanente)

Clicksign 61b33b9a-337f-4638-a1de-401e73c63bc3