



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DA 38ª (TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DAS 1ª E 2ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TORRESANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominadas, em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(i) As Partes celebraram, em 18 de junho de 2025, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("Termo de Securitização");

(ii) em 12 de agosto de 2025, foi realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("Assembleia de 12/08/2025") para prever: **(a)** que os Recebíveis cedidos pela Devedora sejam pagos exclusivamente na conta corrente nº n.º 99018-9, agência n.º 0393, do Banco Itaú Unibanco (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora ("Conta Arrecadadora da Devedora"); **(b)** que os Recebíveis cedidos pela Avalista PJ 2 sejam pagos exclusivamente na conta corrente nº n.º 99031-2, agência n.º 0393, do Banco Itaú Unibanco (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora ("Conta Arrecadadora da Avalista PJ 2"); **(c)** que eventuais recursos devidos à Avalista PJ 2 no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e nos demais Documentos da Operação passem a ser pagos na conta corrente de livre movimentação nº 47054-6, agência

nº 9247, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Avalista PJ 2 ("Conta de Livre Movimentação da Avalista PJ 2"), observado que os recursos devidos à Devedora no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis deverão seguir sendo transferidos para a conta corrente nº 16347-8, agência nº 0132, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Devedora ("Conta de Livre Movimentação da Devedora"); **(d)** a inclusão dos termos "Conta Arrecadadora da Devedora", "Conta Arrecadadora da Avalista PJ 2", "Conta de Livre Movimentação da Avalista PJ 2" e "Conta de Livre Movimentação da Devedora" e de suas respectivas definições nos termos acima previstos nos Documentos da Operação; e **(e)** que qualquer liberação semanal de recursos para a Devedora ou a Avalista PJ 2, conforme o caso, ficará condicionada ao recebimento, na Conta Arrecadadora da Devedora, em um determinado mês, de pagamentos de Recebíveis em valor suficiente ao pagamento das obrigações do Patrimônio Separado conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos no mesmo mês, observado que, em caso de insuficiência de recursos da Conta Arrecadadora da Devedora para o pagamento das referidas obrigações, deverão ser utilizados os recursos da Conta Arrecadadora da Avalista PJ 2;

(iii) em 04 de novembro de 2025, foi realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("Assembleia de 04/11/2025"), para aprovar: **(1)** Aprovação: (a) da alteração das cláusulas 3.2, 4.5 e 4.6 e do Anexo II do Termo de Emissão para que passem a vigorar nos termos do Anexo II da Ata; (b) do aditamento à Escritura de Emissão de CCI para alteração das características da CCI, de modo a refletir as alterações mencionadas no item (a) acima; (c) sem prejuízo das alterações decorrentes das deliberações dos demais itens da presente Ordem do Dia, da alteração da cláusula 2.8.2 do Termo de Securitização, para que passe a vigorar nos termos do Anexo II da Ata; **(2)** Aprovação da: (a) emissão da 3ª (terceira) Série de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da Emissão com as características previstas no Anexo III da Ata, em montante equivalente a até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observadas as demais alterações eventualmente aprovadas no âmbito da Assembleia ("CRI da 3ª Série"), por meio da celebração de aditamento ao Termo de Securitização; (b) oferta pública de distribuição dos CRI da 3ª Série sob o regime de melhores esforços, com dispensa de contratação de instituição intermediária, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, com registro na CVM sob o rito de registro automático ("Oferta dos CRI da 3ª Série"), admitida a possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Valor Mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); e (c) do pagamento das despesas vinculadas à Oferta dos CRI da 3ª Série descritas no Anexo V da Ata, o que inclui, mas sem limitação, a despesa com a contratação da Analu Nogueira do Nascimento, inscrita na OAB/SP nº 215.498, na qualidade de Assessora Legal da Oferta dos CRI da 3ª Série, nos termos da proposta anexa (Anexo VI), com os recursos do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); **(3)** Caso o item (1) acima seja aprovado, aprovar a alteração da cláusula 4.2 do Termo de Securitização; **(4)** Caso sejam aprovados os itens (i), (ii) e (iii) acima, aprovar a outorga: **(a)** pela TORRESANI BLUMENAU EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.388.177/0001-72 ("Torresani Blumenau"): **(a.1)** de cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades do empreendimento imobiliário comercialmente denominado "Edifício Adelina", localizado no imóvel matriculado sob o nº 42.116 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Blumenau / SC ("CF Adelina" e "Empreendimento Adelina", respectivamente) e **(a.2)** de cessão fiduciária dos direitos

creditórios oriundos da comercialização de unidades do empreendimento imobiliário comercialmente denominado "Edifício Berg 80", localizado no imóvel matriculado sob o nº 69.726 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Blumenau / SC ("CF Berg" e "Empreendimento Berg", respectivamente); e **(b)** pela EDIFÍCIO ROYAL SPE LTDA. ("Edifício Casa Royal"), inscrita no CNPJ sob o nº 57.785.904/0001-97, de cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades do empreendimento imobiliário comercialmente denominado "Casa Royal", a ser registrado na matrícula 64.119 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Blumenau / SC ("Empreendimento Casa Royal"), mediante aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, observada a realização da auditoria jurídica dos Novos Garantidores e dos Novos Empreendimentos ("Auditoria Jurídica"), sendo que este aditamento deverá ser assinado e registrado em até 30 dias contados da assinatura desta Assembleia, e os recursos dos empreendimentos listados acima deverão ser depósitos em Contas Arrecadoras a serem definidas pela Securitizadora; **(5)** Aprovação da inclusão do recebimento da Opinião Legal e finalização da Auditoria Jurídica atestando a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam, ou tornem desaconselhável a integralização de CRI da 3ª Série como condição precedente para primeira integralização dos CRI da 3ª Série; e **(6)** Autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI em até 30 (trinta) dias a partir da presente data, bem como da ratificação dos atos praticados e medidas adotadas pela Securitizadora até a presente data.

RESOLVEM as Partes firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("Primeiro Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

1.2. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento, desde que conflitantes com termos já definidos no Termo de Securitização, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. As Partes resolvem, de comum acordo, alterar o Termo de Securitização para refletir o quanto aprovado na Assembleia de 04/11/2025, de modo que o Termo de Securitização passará a vigorar conforme Anexo A à este Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente instrumento 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.

4.2. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

4.3. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (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 por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

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

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (iii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (iv) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (v) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (vi) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (vii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (viii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (ix) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e
- (x) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado.

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

4.8. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei 14.063, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça.

4.9. Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este Primeiro Aditamento como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nele previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Primeiro Aditamento, bem como os demais efeitos produzidos por este Primeiro Aditamento desde a data indicada ao final deste Primeiro Aditamento.

4.10. Anexos: O Anexo A é parte integrante deste Primeiro Aditamento.

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em uma via eletrônica, dispensada a presença de 2 (duas) testemunhas, conforme §4º do artigo 784 da Lei 13.105, de março de 2015, conforme alterada.

São Paulo, 04 de novembro de 2025.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(página de assinaturas e anexo a seguir)

(Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.)



Lucas Ribeiro de Almeida

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissora

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF/MF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF/MF: 013.181.121-50

Litza Sester Flores

Gabriel Takashi Maeda

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Litza Flores Sester
CPF/MF: 339.495.078-25

Nome: Gabriel Takashi Maeda
CPF/MF: 350.857.778-32

ANEXO A

VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Segue nas próximas páginas)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 38ª EMISSÃO DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ/MF nº 48.415.978/0001-40

como Emissora

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88

como Agente Fiduciário

lastreados em créditos imobiliários devidos pela

TORRESANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 75.551.887/0001-05

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES, DE CLASSE ÚNICA, DA 38ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TORRESANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 38ª emissão, da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Adquirentes"	Cada adquirente de Unidade(s), nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
----------------------	---

"Afiliadas"	Qualquer sociedade que seja controlada, direta ou indiretamente, pela Devedora.
"Agente de Liquidação" ou "Banco Liquidante"	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo, a qual será a instituição responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares de CRI.
"Agente de Monitoramento"	A empresa especializada para a prestação de serviços de gestão de Recebíveis, qual seja, NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, bairro Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.409.378/0001-46, ou sua sucessora a qualquer título, o que inclui, mas não se limita, a auditoria dos Contratos de Venda e Compra a serem firmados em relação às Unidades e ao acompanhamento dos aspectos fiscais e financeiros relacionados aos Recebíveis (que abrangem, dentre outros, eventuais inadimplências, regularização e comercialização das Unidades, recolhimento de tributos, etc.), bem como a elaboração de relatórios mensais de acompanhamento dos Recebíveis (" <u>Relatório de Monitoramento</u> ").
"Agente Fiduciário"	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo.
"ANBIMA"	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, bairro Botafogo, CEP 22250-042, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado na forma do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160.

"Aprovação Societária da Avalista PJ 1"	A Ata de Reunião de Sócios da Avalista PJ 1, realizada em 18 de junho de 2025 e em 03 de novembro de 2025, na qual foram aprovadas a outorga do Aval.
"Aprovação Societária da Avalista PJ 2"	A Ata de Reunião de Sócios da Avalista PJ 2, realizada em 18 de junho de 2025 e em 03 de novembro de 2025, na qual foram aprovadas a outorga do Aval e da Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Aprovação Societária da Avalista PJ 3"	A Ata de Reunião de Sócios da Avalista PJ 3, realizada em 03 de novembro de 2025, na qual foram aprovadas a outorga do Aval e da Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Aprovação Societária da Devedora"	O Instrumento de Sócia Única da Devedora, realizada em 18 de junho de 2025 e em 03 de novembro de 2025, na qual foram aprovadas as condições da Emissão de Notas Comerciais, conforme disposto no artigo 45 da Lei 14.195, bem como a constituição das Garantias.
"Aprovação Societária da Garantidora"	A Ata de Reunião de Sócios da Garantidora, realizada em 03 de novembro de 2025, na qual foi aprovada a outorga da Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Aprovações Societárias"	Quando mencionadas em conjunto: a Aprovação Societária da Avalista PJ 1, a Aprovação Societária da Avalista PJ 2, a Aprovação Societária da Devedora, a Aprovação Societária da Garantidora.
"Assembleia Especial de Investidores"	A assembleia especial de investidores, que deve ser convocada e instalada, cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas neste Termo de Securitização para esse fim.
"Atualização Monetária"	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
"Auditor Independente"	A BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 680, conjunto 680, bairro Jardim Paulista, CEP 01043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.761.508/0001-61. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor

	Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial de Investidores.
"Autoridade Governamental"	Qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade governamental, regulatória, auto regulatória, administrativa ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, seja federal, estadual ou municipal, incluindo bolsa de valores e/ou mercado de balcão reconhecidos, entidade profissional, cartório de registro civil ou de imóveis, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, ou qualquer outra Entidade autorizada a agir em nome de tais entes ou seus delegatários na forma da Lei, em todos os casos, com jurisdição, competência ou autoridade sobre qualquer uma das partes, seus respectivos negócios e/ou ativos.
"Aval"	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão.
"Avalista PF"	O Sr. VALTER LUIZ TORRESANI , brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Susana Negromonte Punchirolli Torresani, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 758.819-4 SSP/SC, inscrito no inscrita no CPF/MF sob o nº 380.479.699-00, residente e domiciliado na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua João Gomes da Nóbrega, nº 350, apt. 1.401, bairro Vila Nova, CEP 89035-450.
"Avalista PJ 1"	A TORRESANI HOLDING LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Joinville, nº 209, sala 101 – AD, bairro Vila Nova, CEP 89035-200, inscrita no CNPJ sob o nº 18.015.773/0001-07.
"Avalista PJ 2"	A TORRESANI BRASIL II BLUMENAU EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Joinville, nº 209, sala 101 – AF, bairro Vila Nova, CEP 89035-200, inscrita no CNPJ sob o nº 18.397.820/0001-24.
"Avalista PJ 3"	A TORRESANI BLUMENAU EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade empresarial limitada, Rua Joinville, nº

	209, sala 101 – A1, Vila Nova, CEP 89035-200, inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.388.177/0001-72
"Avalistas"	Quando mencionados em conjunto: o Avalista PF e as Avalistas PJ.
"Avalistas PJ"	Quando mencionadas em conjunto: a Avalista PJ 1, a Avalista PJ 2 e a Avalista PJ 3.
"B3"	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, bairro Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"Boletim(ns) de Subscrição"	O boletim de subscrição dos CRI, por meio do qual os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
"CCI"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, conforme aditada.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão fiduciária dos Recebíveis, constituída pela Devedora, pela Avalista PJ 2, pela Avalista PJ 3 e pela Garantidora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme aditada.
"CETIP21"	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CNPJ/MF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA"	O Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.

"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	O <i>Código de Ofertas Públicas</i> , publicado pela ANBIMA, em vigor na presente data.
"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"Código Penal"	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor.
"Código Tributário"	A Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor.
"Condições Precedentes"	A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, sendo certo que os CRI e, conseqüentemente, as Notas Comerciais, somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições: (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (exceto o(s) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI e os documentos de divulgação da operação nos termos da Resolução CVM 160), das Aprovações Societárias por cada parte, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis; (ii) registro do Termo de Securitização junto à B3, nos termos da Lei 14.430; (iii) admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3; (iv) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

	(v) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, 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 dos Documentos da Operação 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; (vi) não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme aplicável; (vii) escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador, a qual será devidamente comprovada para a Securitizadora; (viii) as declarações prestadas pela Devedora, nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas na data de integralização dos CRI, mediante a apresentação da declaração a ser entregue à Securitizadora, substancialmente na forma do Anexo VI do Termo de Emissão.
"Conta Arrecadadora da Avalista PJ 2"	A conta corrente nº n.º 99031-2, agência n.º 0393, do Banco Itaú Unibanco (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
"Conta Arrecadadora da Avalista PJ 3"	Conta corrente de titularidade da Securitizadora a ser indicada pela Securitizadora à Avalista PJ 3.
"Conta Arrecadadora da Devedora"	A conta corrente nº n.º 99018-9, agência n.º 0393, do Banco Itaú Unibanco (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
"Conta Arrecadadora da Garantidora"	Conta corrente de titularidade da Securitizadora a ser indicada pela Securitizadora à Garantidora.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente nº 98730-0, agência nº 0393, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Securitizadora.
"Conta de Livre Movimentação da Avalista PJ 2"	A conta corrente de livre movimentação nº 47054-6, agência nº 9247, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Avalista PJ 2.

"Conta de Livre Movimentação da Devedora"	A conta corrente nº 16347-8, agência nº 0132, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emitente.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado em 26 de junho de 2025 entre a Devedora, Avalista PJ 2, Avalista PJ 3 e pela Garantidora, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, conforme aditado.
"Contratos de Venda e Compra"	Os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escrituras de compra e venda, contrato de financiamento com instituição financeira e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda de cada Unidade, presentes e futuros, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Contador do Patrimônio Separado"	A LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03172-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob o nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404.
"Controlada(s)"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controlador(as)"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"CPF/MF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais, representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de

	Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão.
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão, da Securitizadora.
"CRI da 1ª Série"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, de Classe Única, da 38ª Emissão, da Securitizadora.
"CRI da 2ª Série"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série, de Classe Única, da 38ª Emissão, da Securitizadora.
"CRI da 3ª Série"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série, de Classe Única, da 38ª Emissão, da Securitizadora.
"CRI em Circulação", para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamentos estipulado no ANEXO II ao presente instrumento, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações assumidas neste instrumento.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Apuração"	O (i) dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último.
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI de cada série, conforme prevista na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.
"Data de Emissão das Notas Comerciais"	A data de emissão das Notas Comerciais, conforme prevista na Cláusula 4.1 do Termo de Emissão.

"Data de Integralização das Notas Comerciais"	Qualquer data em que forem integralizadas, parcial ou totalmente, as Notas Comerciais, pela Securitizadora, ou seja qualquer data em que forem disponibilizados total ou parcialmente recursos de integralização das Notas Comerciais, pela Securitizadora à Devedora. Cada Data de Integralização das Notas Comerciais corresponderá a uma Data de Integralização dos CRI.
"Data de Integralização dos CRI"	Qualquer data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI, pelos Titulares de CRI.
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de Amortização Programada e cada data de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
"Data de Vencimento"	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
"Despesas da Operação"	Quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; e (ii) Despesas Recorrentes.
"Despesas Imobiliárias"	As despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos (Destinação), conforme ANEXO VI ao presente instrumento, sendo certo, no entanto, que estão excluídas desta definição as despesas com <i>marketing</i> , assessores legais, tributos, dentre outras, nos termos das normas da CVM.
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação e assim identificadas no ANEXO VIII ao presente instrumento.
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação e assim identificadas no ANEXO VIII ao presente instrumento.
"Destinação de Recursos"	A destinação dos recursos captados pela Devedora e oriundos da emissão das Notas Comerciais, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula Sexta.
"Devedora"	A TORRESANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade

	de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Joinville, nº 209, sala 101, bairro Vila Nova, CEP 89035-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.551.887/0001-05.
"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Documentos da Operação"	Quando mencionados em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) o Termo de Securitização; (v) o(s) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; (vi) o contrato a ser firmado com empresa especializada para a prestação de serviço de gestão de recebíveis; (vii) documentos de divulgação da operação nos termos da Resolução CVM 160; e (viii) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
"Documentos de Destinação"	Os documentos necessários para comprovação dos pagamentos relativos às despesas envolvidas na Destinação de Recursos, sendo eles, termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.
"Emissão"	A presente emissão de CRI da Emissora, a qual constitui a 38ª emissão, em 3 (três) séries, de classe única, da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora" ou "Distribuidora"	A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , devidamente qualificada no preâmbulo.
"Empreendimentos (Destinação)"	Os empreendimentos imobiliários em desenvolvimento pela Devedora, sobre os Imóveis (Destinação), conforme descritos no ANEXO VI .

"Empreendimentos (Garantia)"	Os empreendimentos imobiliários em desenvolvimento pela Devedora, pela Avalista PJ 2, pela Avalista PJ 3 e pela Garantidora, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Encargos Moratórios"	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, a Devedora, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes encargos moratórios abaixo indicados, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
"Escritura de Emissão de CCI"	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantias Real Imobiliária e Fidejussória, sob a Forma Escritural</i> , celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, conforme aditado.
"Escriturador"	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Os eventos listados na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído na Conta Centralizadora, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula Quinta do Termo de Emissão.

"Fundo de Reserva"	O fundo a ser constituído na Conta Centralizadora, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula Quinta do Termo de Emissão.
"Garantias"	Quando mencionados em conjunto: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) o Fundo de Despesas; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
Garantidora	A EDIFÍCIO ROYAL SPE LTDA. , sociedade empresarial limitada, com sede na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Joinville, nº 209, sala 101 – A1, Vila Nova, CEP 89035-200, inscrita no CNPJ sob o nº 57.785.904/0001-97.
"Imóveis (Destinação)"	Os imóveis descritos no ANEXO VI , sobre os quais se encontram em desenvolvimento os Empreendimentos (Destinação).
"Instituição Custodiante"	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo.
"Instrução RFB 1.585"	A Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor.
"Investidores Qualificados"	Os investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Investidores Profissionais"	Os investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investimentos Permitidos"	(a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ 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; (b) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ 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; (c) Fundos de investimento

	de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; e/ou (d) Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária, tendo os fundos de investimento previstos nos itens “c” e “d” por política de investimento a aplicação em, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido, em títulos previstos nos itens “a” e “b” acima, bem como taxas de administração e gestão iguais ou inferiores a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano).
“JUCESS”	A Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.
“JUCESP”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	Quando mencionados em conjunto: (i) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021; (iv) a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) o Código Penal; (xi) as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e (xiv) a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997, conforme em vigor.
“Legislação Socioambiental”	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.
“Lei 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei 14.195"	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Lei 14.430"	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"MDA – Módulo de Distribuição de Ativos"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
"Mês de Apuração"	O mês da Data de Apuração.
"Mês de Competência"	O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Apuração.
"MP 1.137/2022"	A Medida Provisória nº 1.137/2022, de 21 de setembro de 2022, conforme em vigor.
"MP 2.158-35/2001"	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"MP 2.200-2/2001"	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Notas Comerciais"	As notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) emissão, em série única.
"Obrigações Garantidas"	Quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora, em consonância com o quanto disposto neste instrumento, perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e

	amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos previstos nos Documentos da Operação; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, da CCI e dos CRI; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.
"Oferta"	A oferta pública dos CRI com registro automático de distribuição na CVM, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	Para os fins deste instrumento: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na Emissão de CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e a CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista neste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis e de valores oriundos da excussão/execução de

	qualquer das Garantias, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, será a seguinte: (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com o pagamento de tais despesas; (b) Recomposição do Fundo de Despesas para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, se aplicável; (c) Recomposição do Fundo de Reserva para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se aplicável; (d) Pagamento da Remuneração dos CRI, proporcionalmente entre as séries, referente ao período transcorrido, vencida e não paga, se aplicável; (e) Pagamento da Amortização Programada dos CRI, proporcionalmente entre as séries, referente ao período transcorrido, vencida e não paga, se aplicável; (f) Pagamento da Remuneração dos CRI, proporcionalmente entre as séries, referente ao período transcorrido e imediatamente vincendo; (g) Pagamento da Amortização Programada dos CRI, proporcionalmente entre as séries, referente ao período transcorrido e imediatamente vincendo. A Securitizadora comunicará a Devedora, com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à cada Data de Pagamento, sobre os valores necessários para o cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos. Se necessário, a Devedora deverá realizar o aporte dos recursos em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação enviada pela Securitizadora. Caso sejam arrecadados recursos na Conta Centralizadora suficientes para o cumprimento da próxima Ordem de Prioridade de Pagamentos e não esteja em discussão nenhum Evento de Vencimento Antecipado, bem como a
--	---

	Razão de Garantia (conforme definida no Termo de Emissão) esteja enquadrada, a Securitizadora liberará eventual excedente de recursos arrecadados à Devedora em base semanal, resguardados o Fundos de Despesas e o Fundo de Reserva, desde que a liberação não enseje o desenquadramento da Razão de Garantia.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; (vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou (ii) na última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
"Prazo de Colocação"	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.
"Preço de Integralização das Notas Comerciais"	O preço de integralização das Notas Comerciais será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na primeira

	Data de Integralização das Notas Comerciais; ou (ii) ao Valor Nominal acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a data de integralização em questão.
"Preço de Integralização dos CRI"	O preço de integralização dos CRI será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão. O Preço de Integralização dos CRI poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI.
"Prêmio de Pagamento Antecipado"	A Devedora poderá, a qualquer tempo contado da Data de Emissão das Notas Comerciais e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, de forma integral, ou a amortização extraordinária das Notas Comerciais, de forma parcial, mediante notificação com 60 (sessenta) dias corridos de antecedência e o pagamento de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o saldo devedor, multiplicado pela <i>duration</i> remanescente da operação em anos, calculado de forma <i>pro rata die</i> .
"Recebíveis"	Os direitos creditórios presentes e futuros oriundos da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos (Garantia), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das Unidades a serem comercializadas aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos a serem estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade a ser estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.

"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.
"Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas"	<i>As Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> , publicadas pela ANBIMA, em vigor na presente data.
"Relatório Semestral"	O relatório, na forma do ANEXO VII ao presente instrumento, a ser entregue semestralmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, pela Devedora para verificação da Destinação de Recursos.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus as Notas Comerciais, calculada nos termos da Cláusula 4.14 do Termo de Emissão.
"Remuneração dos CRI"	A remuneração a que farão jus os CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização.
"Resolução CMN 5.118"	A Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor.
"Resolução CVM 17"	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 30"	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 44"	A Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 60"	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 80"	A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 81"	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.

"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"TED"	A Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX).
"Termo de Emissão"	O <i>Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> , celebrado nesta data, entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas, conforme aditado.
"Termo de Securitização"	O presente instrumento.
"Titulares de CRI" ou "Investidores"	Os investidores, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Unidades"	As unidades que pertencem aos Empreendimentos (Garantia), conforme melhor descritas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	O valor inicial do Fundo de Despesas será equivalente a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).
"Valor Inicial do Fundo de Reserva"	O valor inicial do Fundo de Reserva será equivalente a R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O valor mínimo do Fundo de Despesas será equivalente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	O valor do Fundo de Reserva deverá ser equivalente sempre, ao menos, às 2 (duas) próximas parcelas de juros dos CRI integralizados.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula 3.1.
"VX Informa"	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

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

1.3. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP, em 19 de junho de 2023, sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto da Emissora, à 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), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, adquiridos pela Emissora, sem qualquer coobrigação, nos termos do Termo de Emissão, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Integralização dos CRI, ficará depositado e retido na Conta Centralizadora, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de **R\$ 43.000.000,00** (quarenta e três milhões de reais), na Data de Emissão, sendo **R\$ 11.500.000,00** (onze milhões e quinhentos mil reais) correspondentes aos CRI da 1ª Série, **R\$ 11.500.000,00** (onze milhões e quinhentos mil reais) correspondentes aos CRI da 2ª Série e **R\$ 20.000.000,00** (vinte milhões e quinhentos mil reais) correspondentes aos CRI da 3ª Série.

2.2.1. O presente Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante, nos termos da declaração contida no **ANEXO IV** deste Termo de Securitização; e registrado na B3, conforme previsto no artigo 26, § 1º da Lei 14.430.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no **ANEXO I** deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, à excussão/execução das Garantias, bem como à Conta Centralizadora e eventuais rendimentos atrelados às aplicações financeiras realizadas, serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o 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 CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora:

I – constituirão Patrimônio Separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de Regime Fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis;

II – serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão dos CRI, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização, quando aplicáveis;

III – serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;

IV – não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;

V – não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

VI – somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora, por meio da celebração do Termo de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista no artigo 18, §§ 3º e 4º da Lei 10.931.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.8. Integralização das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, pelo Preço de Integralização das Notas Comerciais, e serão feitas de forma parcial ou total. Será

admitido ágio ou deságio na integralização das Notas Comerciais, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI.

2.8.1. A integralização das Notas Comerciais será realizada à vista, somente após o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes. Os recursos da integralização das Notas Comerciais serão pagos, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, observada, no entanto, a ordem de destinação prevista na Cláusula 2.8.2 abaixo.

2.8.2. Os recursos da primeira integralização das Notas Comerciais serão destinados da seguinte forma:

- (i) Pagamento das Despesas Iniciais, diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora;
- (ii) Composição inicial ou recomposição, conforme o caso, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora;
- (iii) Liberação do excedente pela Securitizadora, à Devedora, na Conta de Livre Movimentação.

2.8.3. Tendo em vista o uso dos recursos oriundos da integralização dos CRI para o pagamento de obrigações da Devedora, por conta e ordem desta, a integralização das Notas Comerciais será considerada como formalmente realizada quando do depósito dos recursos da respectiva integralização dos CRI na Conta Centralizadora, ainda que a efetiva disponibilização à Devedora de tais recursos aguarde o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à respectiva liberação.

2.8.4. Após o recebimento pela Devedora da totalidade dos recursos da Emissão de Notas Comerciais (observados os descontos acima mencionados), as obrigações de pagamento da Securitizadora serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na Conta de Livre Movimentação serão considerados como recibos.

2.9. Garantias: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora, foram constituídas as seguintes garantias:

2.9.1. Aval. Por meio do Termo de Emissão, os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irreatável, na condição de coobrigado, solidariamente responsável com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas.

2.9.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora, a Avalista PJ 2, a Avalista PJ 3, a Garantidora e a Securitizadora celebraram o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis,

por meio do qual a Devedora, a Avalista PJ 2, a Avalista PJ 3 e a Garantidora constituíram a cessão fiduciária dos Recebíveis, em favor da Securitizadora.

2.9.3. Fundo de Despesas. A Devedora fica, desde já, obrigada a constituir e manter, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.

2.9.3.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às Despesas da Operação.

2.9.3.2. A Devedora não poderá, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Despesas, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Despesas para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

2.9.3.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a atingir o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora providenciará a recomposição com recursos depositados na Conta Centralizadora, observando a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Caso os recursos depositados na Conta Centralizadora não sejam suficientes, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora de prévia comunicação enviada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora, e consequentemente incorrerá em Evento de Vencimento Antecipado.

2.9.3.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

2.9.3.5. 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 de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

2.9.3.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada para este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão

deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

2.9.3.7. Conforme previsto neste Termo de Securitização, 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.

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

2.9.3.9. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas, líquidos de tributos e rendimentos, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora e recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430.

2.9.3.10. Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

2.9.4. Fundo de Reserva. A Devedora fica, desde já, obrigada a constituir e manter, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva.

2.9.4.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação durante o prazo da Operação.

2.9.4.2. A Devedora não poderá, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

2.9.4.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a atingir o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora providenciará a recomposição com recursos depositados na Conta Centralizadora, observando a Ordem

de Prioridade de Pagamentos. Caso os recursos depositados na Conta Centralizadora não sejam suficientes, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora de prévia comunicação enviada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora, e consequentemente incorrerá em Evento de Vencimento Antecipado.

2.9.4.4. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva, líquidos de tributos e rendimentos, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora e recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430.

2.9.4.5. Os recursos do Fundo de Reservas poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

2.10. Liberação das Garantias: No prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá fornecer à Devedora ou a requerimento da parte interessada o respectivo termo de quitação das Obrigações Garantidas e consequente liberação das garantias vinculadas à Operação.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

Emissão: 38ª;
Série: 1ª, 2ª e 3ª;
Quantidade de CRI: 43.000 (quarenta e três mil), sendo 11.500 (onze mil e quinhentos) CRI da 1ª Série, 11.500 (onze mil e quinhentos) CRI da 2ª Série e 20.000 (vinte mil) CRI da 3ª Série;
Valor Global: R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), na Data de Emissão, sendo R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) correspondente aos CRI da 1ª Série, R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) correspondente aos CRI da 2ª Série e R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) correspondente aos CRI da 3ª Série;
Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
Remuneração dos CRI: 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,

calculadas e divulgadas pela B3 – Segmento CETIP UTM, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 3,50% a.a. (três inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos;
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização dos CRI: Nas datas indicadas no ANEXO II deste Termo de Securitização;
Periodicidade e Forma de Pagamento da Remuneração dos CRI: Nas datas indicadas no ANEXO II deste Termo de Securitização;
Regime Fiduciário: Sim;
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
Data de Emissão dos CRI da 1ª e 2ª Série: 18 de junho de 2025;
Data de Emissão dos CRI da 3ª Série: 04 de novembro de 2025;
Local de Emissão: São Paulo/SP;
Prazo e Data de Vencimento: 1ª Série: 1.125 (mil cento e vinte e cinco) dias corridos, com vencimento em 17 de julho de 2028; 2ª Série: 1.155 (mil cento e cinquenta e cinco) dias corridos, com vencimento em 16 de agosto de 2028; 3ª Série: 1.016 (mil e dezesseis) dias corridos, com vencimento em 16 de agosto de 2028.
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) o Fundo de Despesas; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas;
Coobrigação da Emissora: Não há;
Subordinação: Não há.
Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada dos CRI: Na data indicada no ANEXO II deste Termo de Securitização;
Data do Primeiro Pagamento da Remuneração dos CRI: Na data indicada no ANEXO II deste Termo de Securitização;
Forma: Escritural e nominativa;
Garantia Flutuante: Não há;
Classificação ANBIMA: I. Categoria: Residencial; II. Concentração: Concentrado; III. Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas; IV. Tipo de contrato com lastro: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida.
Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário, através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta: Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, em rito de registro automático, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo a Oferta conduzida pela Securitizadora, conforme prerrogativa constante do artigo 43 da Resolução CVM 60.

3.3.1. Dado que a Oferta será submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a Investidor Profissional, esta deve permanecer a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do artigo 57, § 3º da Resolução CVM 160.

3.3.2. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e § 3º da Resolução CVM 160.

3.3.3. A Oferta dos CRI será conduzida pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

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

3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: 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. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, e registrado o encerramento na ANBIMA nos termos do Código ANBIMA.

3.6. Distribuição Parcial: A Oferta não poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI ("Distribuição Parcial").

3.6.1. Decorrido o Prazo de Colocação, caso não seja subscrita a totalidade dos CRI objeto da Oferta, a Oferta será cancelada, e os recursos eventualmente integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados cancelamento da Oferta.

3.6.2. Observada a hipótese da Cláusula 3.6.1 acima, todos os CRI serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento da Oferta.

3.7. Restrições de Negociação: Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, do artigo 43-A, §2º, inciso II da Resolução CVM 60 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre (i) Investidores Profissionais, e (ii) Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da

data de encerramento da Oferta. Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, uma vez que, na data deste Termo de Securitização, os requisitos previstos na Resolução CVM 60 não estão sendo cumpridos.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, – na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento, para os fins do Artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes.

4.2.1. Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias a contar do recebimento da respectiva chamada.

4.2.2. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração atestando estarem cientes que: (i) foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (iv) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; (v) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no artigo 86, II da Resolução CVM 160 e observada a Cláusula 3.7 do Termo de Securitização; e (vi) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

4.3. Condições Precedentes de Integralização: A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes de Integralização.

4.3.1. A Securitizadora deverá ser comunicada a respeito da intenção de realizar a integralização dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a respectiva integralização.

4.4. Preço de Integralização dos CRI: Os CRI de cada série serão integralizados pelo valor correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI da série correspondente; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada

desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão, da série correspondente. O Preço de Integralização dos CRI poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI.

4.5. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. A Remuneração e a Amortização de Principal dos CRI serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do **ANEXO II** ao presente instrumento, a ser calculado da seguinte forma:

Atualização Monetária

O cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

Remuneração dos CRI

A Remuneração dos CRI será composta por juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 – Segmento CETIP UTM, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de **3,50% a.a.** (três inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou sobre o Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI), desde a data de início do Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) até a data de cálculo, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros compostos pelo parâmetro de flutuação, acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Onde:

n_{DI} = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo " n_{DI} " um número inteiro;

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

TDI_k = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{Dup}{252}}$$

Onde:

Spread = 3,5000; e

Dup = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo "dup" um número inteiro.

Observações:

- (i)** Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, 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;
- (ii)** Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iii)** O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (iv)** A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (v)** Para a aplicação de "DI_k" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (vi)** Na hipótese de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI, por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, a taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, cursadas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada no Sistema de Informações do Banco Central – SISBACEN, transação PEFI300, opção 3 – Taxas de Juros, opção SELIC – Taxa-DI, SELIC; ou (iii) exclusivamente na ausência das taxas mencionadas nos itens "(i)" e "(ii)" acima, a Securitizadora, deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora, de novo parâmetro de Remuneração dos CRI ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável; e
- (vii)** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, referida assembleia perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a

partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, respectivamente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os Titulares de CRI. Caso, não haja acordo entre a Devedora e os Titulares de CRI na Assembleia Especial de Investidores, sobre a nova Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a nova remuneração dos CRI, ou não haja quórum de deliberação e/ou de instalação (em segunda convocação), a Devedora deverá realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, de forma que a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seus conseqüentes cancelamentos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização ou da data em que a Assembleia Especial de Investidores deveria ter sido realizada ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, respectivamente, será utilizado, para apuração da Remuneração dos CRI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

Amortização

As amortizações da dívida advinda dos CRI de cada série ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas datas indicadas no **ANEXO II**.

O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado por meio da seguinte fórmula:

$$AM_i = VNe \times TA$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Conforme definido acima;

TA = Taxa de amortização dos CRI da respectiva série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na tabela do **ANEXO II**.

5.2. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

CLÁUSULA SEXTA – ANTECIPAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado das Notas Comerciais; **(ii)** Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e **(iii)** por qualquer outro motivo previsto no Termo de Emissão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na próxima Data de Pagamento, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta Centralizadora.

6.1.1. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

6.2. Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa: A Devedora poderá, a qualquer tempo contado da Data de Emissão das Notas Comerciais e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, de forma integral, ou a amortização extraordinária das Notas Comerciais, de forma parcial, mediante notificação com 60 (sessenta) dias corridos de antecedência, sendo que, adicionalmente ao saldo devedor das Notas Comerciais será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado ("Resgate Antecipado Facultativo" e "Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente), sendo certo que o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.2.1. Considerando que as Notas Comerciais não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora.

6.2.2. Os recursos recebidos como produto de Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI da série correspondente, conforme aplicável, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.2.3. As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

6.2.4. Em qualquer hipótese, a amortização deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário de cada série.

6.3. Valor do Saldo Devedor em Decorrência da Antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI de cada série, conforme previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Remuneração dos CRI, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, ou da amortização extraordinária das Notas Comerciais, deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI da série correspondente.

6.3.1. O pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado total deverá ser realizado na data indicada na comunicação da amortização extraordinária ou do resgate antecipado, que deverá ser informada à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

6.4. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais e à composição inicial do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, serão integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos (Destinação), conforme previsto no **ANEXO VI**.

6.4.1. O **ANEXO VI** descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação na aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos (Destinação).

6.4.2. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do Termo de Emissão exclusivamente conforme esta Cláusula Sexta, direta ou indiretamente, por meio de sociedades do seu grupo econômico, para a aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos (Destinação), de acordo com as condições previstas no Termo de Emissão.

6.4.3. O Termo de Emissão poderá ser objeto de aditamento, após aprovação em Assembleia Especial de Investidores, para fins de atualização da parcela dos recursos de destinação semestral constantes no respectivo Anexo.

6.4.4. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora declara que ela, Devedora, não destinou aos Empreendimentos (Destinação), até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Devedora.

6.4.5. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem a Destinação de Recursos, a qualquer tempo, por força

de solicitação expedida por órgãos públicos, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

6.4.6. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Securitizadora e/ou 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 oriundos do Termo de Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Sexta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares de CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, excluindo-se, ainda, qualquer indenização de lucros cessantes e/ou morais. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao valor da Emissão de Notas Comerciais, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

6.5. Os recursos captados por meio do Termo de Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos (Destinação) até a Data de Vencimento, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, a Devedora permanecerá obrigada a comprovar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, a Destinação dos Recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro, conforme o cronograma tentativo de destinação previsto no **ANEXO VI**, observado o disposto abaixo.

6.5.1. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo, portanto, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

6.5.2. A Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, no último dia dos meses de maio e novembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos estabelecida na Cláusula 6.4, nos termos do **ANEXO VII** deste instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos (Destinação), aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão de Notas Comerciais ("Relatório Semestral"). O primeiro Relatório Semestral será enviado até 31 de maio de 2025.

6.5.3. O Agente Fiduciário analisará o Relatório Semestral e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada semestre e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação

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

6.5.4. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento às exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) Dias Úteis do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos – cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

6.6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão de Notas Comerciais aos Empreendimentos (Destinação), a partir do Relatório Semestral e pela análise dos Documentos de Destinação fornecidos pela Devedora, nos termos desta Cláusula Sexta.

6.6.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal fiscalização, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral.

6.6.2. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão de Notas Comerciais em observância à Destinação de Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e Documentos de Destinação referidos nesta Cláusula Sexta (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

6.6.3. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos no **ANEXO VI** deste instrumento, dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora por meio de Assembleia Especial de Investidores, conforme definido neste Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável.

6.7. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora, diretamente e/ou por meio de suas Controladas, integral e exclusivamente, em operações imobiliárias cuja contraparte seja pessoa jurídica cujo setor principal de atividade não seja o setor imobiliário.

CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado: A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, sempre de forma não automática (observado, no entanto, o disposto na Cláusula 7.1.2 abaixo), na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, e desde que tenha decorrido eventual e respectivo prazo de cura/constituição em mora:

- (i)** não pagamento pela Devedora e/ou pelos Avalistas, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão, bem como com relação ao cumprimento das Obrigações Garantidas previstas e definidas no Termo de Emissão, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento e desde que tenha decorrido o respectivo prazo de cura/constituição em mora;
- (ii)** não cumprimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não haja em 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de aviso escrito da Securitizadora;
- (iii)** ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (iv)** **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou das Avalistas PJ, sua extinção, liquidação, dissolução ou insolvência; **(b)** pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pelas Avalistas PJ; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou das Avalistas PJ, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou das Avalistas PJ, independentemente do deferimento do respectivo pedido e conforme aplicável;
- (v)** caso a Devedora não apresente à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, quando solicitado por escrito, com pelo menos 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência, ou em menor prazo, caso assim exigido pelo respectivo órgão regulador/fiscalizador, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos da Operação foram empregados para o fim previsto no Termo de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer Autoridade Governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- (vi)** protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou os Avalistas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se **(i)** o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela

Devedora e/ou pelos Avalistas, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da data do recebimento de notificação a respeito; ou **(ii)** se for cancelado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da data do recebimento de notificação a respeito;

- (vii)** inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou dos Avalistas em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, salvo se comprovado pela Devedora e/ou pelos Avalistas, até 10 (dez) Dias Úteis imediatamente seguintes à data do recebimento de notificação a respeito, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (viii)** não pagamento pela Devedora e/ou pelos Avalistas de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Avalistas, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Avalistas decorrentes do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- (ix)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Avalistas de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- (x)** invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial do Termo de Emissão ou dos Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas oriundas do Termo de Emissão e dos Documentos da Operação;
- (xi)** descumprimento da Destinação de Recursos pela Devedora, nos termos constantes do Termo de Emissão;
- (xii)** se for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou pelos Avalistas, contida no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (xiii)** alteração do Contrato Social da Devedora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações previstas no Termo de Emissão;
- (xiv)** realização de redução do capital social da Devedora e/ou das Avalistas PJ sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, se tal redução de capital decorrer de operação de absorção de prejuízos acumulados;

- (xv)** transformação do tipo societário da Devedora e/ou das Avalistas PJ, sem prévia e expressa autorização da Securitizadora;
- (xvi)** liquidação, dissolução, cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou as Avalistas PJ que resulte em mudança ou transferência do controle direto ou indireto destas;
- (xvii)** morte, declaração de incapacidade (total ou parcial) ou declaração de ausência ou insolvência do Avalista PF sem que este seja substituído por outro avalista idôneo em até 30 (trinta) dias, o qual deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Investidores;
- (xviii)** desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Devedora e/ou pelos Avalistas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete a capacidade da Devedora e/ou dos Avalistas de cumprir suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação;
- (xix)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelas Avalistas PJ, que comprovadamente afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou dos Avalistas de cumprir suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação;
- (xx)** questionamento judicial pela Devedora e/ou pelos Avalistas de quaisquer termos e condições dos Documentos da Operação, ressalvadas as hipóteses de descumprimento das obrigações da Securitizadora;
- (xxi)** não constituição das Garantias nos prazos previstos nos Documentos da Operação;
- (xxii)** caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia à Securitizadora no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da notificação enviada pela Securitizadora neste sentido, à sua exclusiva análise e aprovação, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores e parecer jurídico acerca da viabilidade da nova garantia;
- (xxiii)** caso qualquer das Garantias venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito que implique na deterioração ou depreciação de alguma garantia, observado o disposto nos Documentos da Operação;
- (xxiv)** caso haja o descumprimento da Razão de Garantia não sanado conforme Cláusula 5.8 acima;

- (xxv)** existência de apontamento ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora e/ou dos Avalistas em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (xxvi)** existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou dos Avalistas, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); ou
- (xxvii)** caso a Devedora receba valores decorrentes dos Recebíveis em conta diversa à Conta Centralizadora e não os repasse dentro do prazo estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

7.1.1. Para fins do Termo de Emissão, serão aplicadas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, § 3º, ambos da Lei 6.404, sempre que houver referência a termos como “controle”, “controlada”, “controladora”, “coligada” e demais variações dos referidos termos.

7.1.2. A Devedora obriga-se a notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência e estejam listados na Cláusula 7.1. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, sendo certo que a referida solicitação somente poderá ocorrer 1 (uma) vez a cada 12 (doze) meses, ou em menor período se assim solicitado pelo órgão regulador.

7.1.3. A obrigação de comprovação da destinação de recursos perdurará até a data do vencimento original dos CRI ou até que seja comprovada a totalidade da alocação, ainda que haja vencimento antecipado.

7.2. Convocação e Instalação: Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores, observados os procedimentos e prazos descritos neste Termo de Securitização, para essa convocação.

7.2.1. Nos casos em que não houver previsão de prazo de cura, o procedimento de convocação da Assembleia Especial de Investidores deverá ter início no Dia Útil seguinte ao dia do conhecimento, pela Securitizadora, da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado.

7.3. Deliberação: As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia Especial de Investidores, bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares de CRI nas referidas assembleias, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas Comerciais, serão aquelas estipuladas neste Termo de Securitização.

7.3.1. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia Especial de Investidores por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento.

7.4. Pagamento: Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, mas sem que seja devido o pagamento de qualquer prêmio, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora à CVM por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da referida resolução.

8.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

8.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

8.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

8.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei 14.430, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(vii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; **(viii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; **(ix)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; **(x)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; **(xi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; **(xii)** manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e **(xiii)** informar e enviar para o Agente Fiduciário

organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI.

8.5. Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se desde já **(i)** a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e **(ii)** enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do Código ANBIMA.

8.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

8.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma securitizadora S1 devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de securitizadora perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização 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 referentes à Emissora para tanto;
- (c)** 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;

- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão;
- (g)** observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h)** conforme declarado pela Devedora, não têm conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (i)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (j)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k)** recepcionou a opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado no âmbito da Operação para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (l)** assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (m)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (n)** analisou e divulgou, na forma do **ANEXO V** eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;

- (o) assegurar que os ativos financeiros vinculados à Operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (p) assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (q) assegurar que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Operação; e
- (r) assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contrato para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaria o bloqueio junto à B3.

8.7.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI, mediante o registro do presente Termo de Securitização junto a B3, conforme previsto no § 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

9.2. Conta Centralizadora: A Conta Centralizadora permanecerá separada e segregada do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 26 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da MP 2.158-35/2001.

9.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, os Investimentos Permitidos e os recursos mantidos na Conta Centralizadora permanecerão separados

e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

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

9.4.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Emitente e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Emitente não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Emitente.

9.4.3. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do artigo 25, § 1º da Lei 14.430, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica deste Termo de Securitização.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: Em conformidade com a Lei 14.430, a Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.6. A Emissora 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, qual seja, o dia 31 de março de cada ano.

9.7. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.8.1. A Taxa de Administração será devida pela Devedora com recursos do Patrimônio Separado, e paga nos termos da Cláusula Treze deste Termo de Securitização.

9.8.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata temporis, se necessário.

9.9. Guarda das CCI: A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda das vias da Escritura de Emissão de CCI assinadas de forma digital, e eventuais aditamentos, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme o caso, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

9.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos: A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, será a seguinte ("Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com o pagamento de tais despesas;
- (b) Recomposição do Fundo de Despesas para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (c) Recomposição do Fundo de Reserva para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (d) Pagamento da Remuneração dos CRI, proporcionalmente entre as séries, referente ao período transcorrido, vencida e não paga, se aplicável;
- (e) Pagamento da Amortização Programada dos CRI, proporcionalmente entre as séries, referente ao período transcorrido, vencida e não paga, se aplicável;

- (f)** Pagamento da Remuneração dos CRI, proporcionalmente entre as séries, referente ao período transcorrido e imediatamente vincendo;
- (g)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI, proporcionalmente entre as séries, referente ao período transcorrido e imediatamente vincendo.

9.10.1. A Securitizadora comunicará a Devedora, com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à cada Data de Pagamento, sobre os valores necessários para o cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos. Se necessário, a Devedora deverá realizar o aporte dos recursos em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação enviada pela Securitizadora.

9.10.2. Caso sejam arrecadados recursos na Conta Centralizadora suficientes para o cumprimento da próxima Ordem de Prioridade de Pagamentos e não esteja em discussão nenhum Evento de Vencimento Antecipado, bem como a Razão de Garantia esteja enquadrada, a Securitizadora liberará eventual excedente de recursos arrecadados à Devedora em base semanal, resguardados o Fundos de Despesas e o Fundo de Reserva, desde que a liberação não enseje o desenquadramento da Razão de Garantia.

9.11. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

9.11.2. Na hipótese prevista acima a Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, nos termos do artigo 26, § 1º da Resolução CVM 60, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para primeira convocação, e 8 (oito) para segunda convocação, será instalada:

(i) Em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação.

9.11.3. Na Assembleia Especial de Investidores acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

9.11.4. A Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses:

I – caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

II – caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.11.5. Nas hipóteses previstas na Cláusula acima, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

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

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

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

9.12. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora serão aplicados nos Investimentos Permitidos. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

CLÁUSULA DEZ – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM 17;
- (c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (d)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e)** assegura e assegurará, nos termos do artigo 6º, § 1º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **ANEXO IX**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f)** não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (g)** verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando do registro dos contratos de constituição das Garantias nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registrados nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado.

10.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

- (c)** verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** comunicar os Titulares de CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer nos termos do artigo 32, § 1º da Lei 14.430 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes na Resolução CVM 60 e Resolução CVM 81;
- (s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

10.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores vinculados ao presente Termo de Securitização, para que seja

deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição, elegendo, caso seja aprovado a segunda hipótese, o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. A Assembleia Especial de Investidores se instala com a presença de qualquer número de investidores.

10.5. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b)** por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI; ou
- (c)** por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização.

10.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 10.4 e 10.5 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.7. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

10.8. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

10.9. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo se de outra forma diversa prevista neste Termo de Securitização.

10.10. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as

instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.11. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.12. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA ONZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

11.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, 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% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias juntos aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

11.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

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

CLÁUSULA DOZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

12.1. Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou de interesse dos Titulares de CRI de cada série, aplicando-se à Assembleia Especial de Investidores o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse específico dos Titulares de CRI de cada série, incluindo, mas não se limitando, a: (a) alterações nas características específicas da respectiva série, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário, (2) Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento, (3) Data de Vencimento, e (4) amortização extraordinária e resgate antecipado dos CRI da respectiva série; (b) a renúncia prévia a direitos dos Titulares de CRI da respectiva série ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora; e (c) demais assuntos específicos a cada uma das séries. Nessas hipóteses a respectiva Assembleia Especial de Investidores será realizada separadamente entre as séries de CRI,

computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

12.1.2. São exemplos de matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando, a: (a) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (b) os quóruns de convocação, instalação e deliberação em Assembleia Especial de Investidores, conforme previstos nesta Cláusula Doze; (c) obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário previstas neste Termo de Securitização; (d) despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; (e) novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; (f) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (g) escolha da entidade que substituirá a Emissora; e (h) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores. Nessas hipóteses a assembleia será realizada conjuntamente por todos os Titulares de CRI, computando-se único quórum de convocação, instalação e deliberação.

12.2. Convocação: A Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável.

12.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado na forma da Cláusula 12.3.3 e Cláusula Quinze, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

12.3.1. Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, a convocação da assembleia prevista na Cláusula 12.4 a seguir poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível aos Titulares dos CRI.

12.3.1.1. Nos termos do §2º do artigo 26 da Resolução CVM 60, da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: I – dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser 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 dependam de deliberação da assembleia; e III – indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

12.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.3.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do § 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme § 3º do artigo 23 da Lei 14.430.

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

12.3.5. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º Resolução CVM 60.

12.4. Prazo para Realização: A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 12.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia Especial de Investidores não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, respeitada a legislação vigente à época.

12.5. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contados da realização da Assembleia Especial de Investidores, por meio da disponibilização da ata da referida assembleia no site.

12.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a

Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

12.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.9. Instalação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

12.11. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

12.12. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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

12.14. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleia Especial de Investidores.

12.15. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.16. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

12.17. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI ou maioria simples dos CRI da respectiva série, conforme aplicável, presentes na Assembleia Especial de Investidores e, em segunda convocação, por qualquer número.

12.18. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, da Remuneração dos CRI, da amortização de principal e do Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Vencimento Antecipado (*waiver*); **(v)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; **(vi)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores; **(vii)** à realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(viii)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(ix)** à alteração das Garantias; e **(x)** à eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, sendo que referidos quóruns serão aplicáveis às assembleias da comunhão de Titulares de CRI ou às assembleias de Titulares de CRI da respectiva série, conforme matérias de interesse previstas nas Cláusulas 12.1.1 e 12.1.2 acima.

12.19. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme aplicável, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.20. Dispensa: Nos termos do artigo 25, § 3º da Resolução CVM 60, as partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI; ou **(v)** caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do § 4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.21. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA TREZE – DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Despesas: Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Devedora e Avalistas conforme indicado no Termo de Emissão, as quais serão pagas com recursos próprios da Devedora e/ou dos Avalistas, à Securitizadora e/ou aos prestadores de serviços contratados no âmbito da Operação, conforme o caso, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de comunicação neste sentido, resguardado o direito da Securitizadora, a seu exclusivo critério, exigir a antecipação dos correspondentes custos e despesas, incluindo, mas não se limitando às despesas a seguir (doravante tais despesas, quando não englobadas nas Despesas Iniciais, apenas "Despesas Recorrentes"):

13.2. Remuneração da Securitizadora: Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas no Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de uma taxa de emissão dos CRI, a uma taxa de distribuição dos CRI e a uma taxa de administração ("Taxa de Emissão", "Taxa de Distribuição" e "Taxa de Administração", respectivamente).

13.2.1. A Taxa de Emissão e a Taxa de Distribuição serão arcadas pela Devedora, com os recursos oriundos da integralização dos CRI, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e serão pagas em parcela única no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), respectivamente, devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI.

13.2.2. A Taxa de Administração será arcada pela Devedora, na hipótese de insuficiência dos recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e

prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de integralização dos CRI e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada 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.

13.2.3. A remuneração acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.

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

13.2.5. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de reestruturação, 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 qualquer da Devedora e/ou qualquer dos Avalistas 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, por demanda da Devedora, será devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), dedicado às atividades relacionadas à Reestruturação, limitado ao

valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês ("Fee de Reestruturação"), que a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação relacionados à Reestruturação solicitada, atualizado anualmente a partir da data de emissão do 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 do Termo de Securitização; 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 não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora.

13.2.6. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto na Cláusula 13.2.4 acima.

13.3. Remuneração da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

13.3.1. A título de registro da CCI, será devida uma parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro.

13.3.2. A título da custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devida uma parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro.

13.3.3. Parcelas anuais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, a ser atualizada 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.

13.3.4. No caso de eventual aditamento da CCI, o valor de R\$ 650,00 (seiscentos mil reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no Sistema de Negociação.

13.3.5. A remuneração acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.

13.3.6. A remuneração será devida mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

13.3.7. 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.

13.3.8. As parcelas citadas na Cláusula 13.3.1 a 13.3.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

13.3.9. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

13.4.1. A título de implementação, será devida uma parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro.

13.4.2. Parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, a ser atualizada 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.

13.4.3. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias;

(iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

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

13.4.5. A remuneração acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.

13.4.6. 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.

13.4.7. As parcelas citadas na Cláusula 13.4.1 a 13.4.3 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

13.4.8. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora e/ou Avalistas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, pela Devedora e/ou Avalistas. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora e/ou Avalistas. 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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e

comprovada da Emissora, Devedora e/ou Avalistas, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

13.4.9. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora, Devedora e/ou Avalistas e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

13.4.11. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou pelos Investidores, conforme o caso.

13.5. Remuneração do Escriturador dos CRI: O Escriturador dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

13.5.1. 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 Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por série, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela 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 Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, a ser atualizada 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.

13.5.2. A remuneração acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSSL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.

13.6. Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais: O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

13.6.1. Parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco 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 Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por série, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela 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 Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, a ser atualizada 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.

13.6.2. A remuneração acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.

13.7. Remuneração do Banco Liquidante: O Banco Liquidante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

13.7.1. Parcela única de implantação no valor de R\$ 3.000,00 (três 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 Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por série, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela 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 Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, a ser atualizada 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.

13.7.2. A remuneração acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.

13.8. Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI: O Contador do Patrimônio Separado dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração no montante equivalente a R\$ 300,00 (trezentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, a ser atualizada 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.

13.8.1. A remuneração acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.

13.9. Remuneração do Auditor Independente: O Auditor Independente ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração no montante equivalente a R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, a ser atualizada 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.

13.9.1. A remuneração acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.

13.10. Remuneração do Agente de Monitoramento: O Auditor Independente ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração no montante equivalente a (i) por unidade com crédito espelhado, R\$ 4,50 (quatro reais e cinquenta centavos) por contrato espelhado com valor mínimo estabelecido de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, a ser atualizada 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.

13.10.1. A remuneração acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.

13.11. Todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, desde que diretamente vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização.

13.12. Averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

13.13. Os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados (destes a Securitizadora deverá ainda realizar a cotação de, pelo menos, três escritórios de advocacia) ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora.

13.14. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado.

13.15. Remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado.

13.16. Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária

relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos.

13.17. Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável.

13.18. Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora.

13.19. Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

13.20. Todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial.

13.21. Despesas Extraordinárias. São quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Emissão, incluindo despesas incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, a exemplo de 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, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

13.22. Mora. Em caso de mora no pagamento de quaisquer Despesas, a Devedora sujeitar-se-á ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), adicionada de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, ambos calculados sobre o valor do débito em atraso devidamente reajustado pelo IPCA (ou outro índice que venha a substituí-lo) desde a data da mora até a data de seu efetivo pagamento.

13.23. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula Treze deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

13.23.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

13.24. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto na Cláusula 13.23, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula Treze deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 13.24.1 e Cláusula 13.24.2 deste Termo de Securitização;
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula Treze deste Termo de Securitização.

13.24.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.24.2. Aporte de Recursos: Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

13.25. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA QUATORZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios

assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, 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, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor).

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.

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, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, 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 (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor).

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, há dispensa de retenção do IRRF.

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 de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou

no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 7 de outubro de 2015, conforme em vigor. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor). 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.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("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.

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, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor. 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, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, publicada pelo BACEN e CVM, 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, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota 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. De acordo com a MP 1.137/2022, os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, descritos acima, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota zero, de acordo com o artigo 3º da MP 1.137/2022, exceção é feita para **(i)** às operações celebradas entre pessoas vinculadas, nos termos do disposto nos incisos I a VI e VIII do *caput* do artigo 23 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor; e **(ii)** para investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos do disposto nos artigos 24 e 24-A da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor.

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 RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, publicada pelo BACEN e CVM, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor. 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%, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor. 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.

CLÁUSULA QUINZE – PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: A partir da entrada em vigor da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio simultâneo de documentos e informações periódicas ou eventuais à CVM e quando aplicável, à B3, entidade administradora de mercados organizados, e poderão ser consultados pelo sistema CVM/B3 (Fundos Net: <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-por-participante/companhias/informacoes-de-cri-e-cra-fundos.net>) (neste website, selecionar "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", depois em "Exibir Filtros", filtrar: (a) o Tipo de Certificado (CRI); (b) a Securitizadora ("Leverage"), e serão veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização

de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

15.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA DEZESSEIS – CUSTÓDIA E REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Custódia e Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **ANEXO IV** deste Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3 de acordo com o artigo 26, § 1º da Lei 14.430.

CLÁUSULA DEZESSETE – NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Mesmo endereço constante do preâmbulo

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

E-mail: gestao@leveragesec.com.br e obrigacoes@leveragesec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

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

Mesmo endereço constante do preâmbulo

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

17.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos nos endereços acima ou por correspondência eletrônica (*e-mail*) a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis

após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

17.1.2. Atendimento da Securitizadora: O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via e-mail. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via e-mail.

17.1.3. Agente Fiduciário. 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 Oferta 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://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

17.1.4. Mudança de Endereço: A mudança de quaisquer dos endereços acima deverá ser imediatamente comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, servindo como comunicado o envio de Comunicado ao Mercado noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

CLÁUSULA DEZOITO – RISCOS

18.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado.

Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

(b) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente 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 Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

(c) Baixa liquidez no mercado secundário: O mercado secundário de CRI 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. Os Titulares de CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

(d) Risco da existência de credores privilegiados: A MP 2.158-35/2001, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e

administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(g) Manutenção do registro de securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadora, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

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

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

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

(k) Risco de estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados

através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(l) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos Investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

(m) Risco tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal da República Federativa do Brasil regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) Risco em função do registro automático da Oferta: A Oferta está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.3 deste Termo de Securitização.

(r) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora e aos Avalistas, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis (Destinação), aos Empreendimentos (Destinação) e aos Empreendimentos (Garantia). A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, os Imóveis (Destinação), os Empreendimentos (Destinação) e/ou os Empreendimentos (Garantia), podendo ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI.

(t) Risco decorrente de processos judiciais e débitos de tributos: A Devedora e os Avalistas são parte em ações judiciais e possuem débitos de tributos e não há garantia de que a Devedora e os Avalistas obtenham êxito nos processos judiciais em que são parte e que honrem com o pagamento dos débitos de tributos, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou dos Avalistas e a existência de débitos de tributos pode afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora e dos Avalistas.

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

(v) Registro da Aprovação Societária da Devedora e Aprovação Societária das Avalistas PJ: A Devedora se comprometeu a apresentar a Aprovação Societária da Devedora e a Aprovação Societária das Avalistas PJ que evidenciam a aprovação da presente Emissão e das Garantias, devidamente arquivados na JUCESC, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação da Aprovação Societária da Devedora e/ou da Aprovação Societária das Avalistas PJ devidamente arquivadas pode impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso haja a contestação de algum sócio quanto à sua validade.

(w) Risco relacionado à ausência de classificação de risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

(x) Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações: A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(y) Risco de concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Termo de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Termo de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

(z) Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento: Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para o investidor.

(aa) Risco de restrição à negociação: Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e, observada a Cláusula 3.7 acima, somente poderão ser negociados junto a Investidores Qualificados decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo vedada a negociação junto ao público investidor em geral. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(bb) Demais riscos: 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.

CLAUSULA DEZENOVE – DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou

remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.3. O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares de CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, com certificado digital, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

19.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

19.7. Formador de Mercado. Não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

19.8. Assinatura Digital: A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor ("Lei nº 13.874"), bem como da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020 ("Lei nº 14.063"), MP 2.200-2, Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, conforme em vigor ("Decreto nº 10.278"), e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

19.8.1. Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

CLÁUSULA VINTE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

20.1.1. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA VINTE E UM – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

21.2. Foro: Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Termo de Securitização, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2/2001.

(Assinaturas no original)

(Anexo I do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 18 de junho de 2025		
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA					
CNPJ/MF: 48.415.978/0001-40					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.					
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: TORRESANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/MF: 75.551.887/0001-05					
ENDEREÇO: Rua Joinville, nº 209, sala 101, Vila Nova					
CIDADE	Blumenau	UF	SC	CEP	89035-200
4. GARANTIAS					
A CCI não contará com garantias. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) o Fundo de Despesas; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais).					
O Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 18 de junho de 2025 e aditado em [º] de [º] de 2025 entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual a Devedora emitiu 43.000 (quarenta e três mil) notas comerciais escriturais, no valor de R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais) ("Termo de Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente).					
5.1. IMÓVEL					
Empreendimento	Proprietária		Matrícula		Endereço
Criatto	Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/MF nº 75.551.887/0001-05)		245 e 38.070, ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Blumenau – SC		R. Dr. Amadeu da Luz, nº 127, Centro, Blumenau – SC, CEP 89010-203

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme tabela constante do Item 6.10 abaixo.
6.2. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.153 (mil cento e cinquenta e três) dias, com vencimento em 14 de agosto de 2028.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais).
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não aplicável.
6.5. JUROS	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 – Segmento CETIP UTM, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br), acrescida de uma sobretaxa de 3,50% a.a. (três inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela constante do Item 6.10 abaixo.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8. ENCARGOS	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, a Devedora, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes encargos moratórios abaixo indicados, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
6.9. SEGUROS	Não aplicável.

6.10. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	13/08/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	13/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	13/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	13/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/08/2026	Sim	Não	Sim	2,0833%
14	14/09/2026	Sim	Não	Sim	4,2553%
15	13/10/2026	Sim	Não	Sim	4,4444%
16	13/11/2026	Sim	Não	Sim	4,6512%
17	14/12/2026	Sim	Não	Sim	4,8780%
18	13/01/2027	Sim	Não	Sim	5,1282%
19	15/02/2027	Sim	Não	Sim	5,4054%
20	15/03/2027	Sim	Não	Sim	5,7143%
21	13/04/2027	Sim	Não	Sim	6,0606%
22	13/05/2027	Sim	Não	Sim	6,4516%
23	14/06/2027	Sim	Não	Sim	6,8966%
24	13/07/2027	Sim	Não	Sim	7,4074%
25	13/08/2027	Sim	Não	Sim	8,0000%
26	13/09/2027	Sim	Não	Sim	8,6957%
27	13/10/2027	Sim	Não	Sim	9,5238%
28	16/11/2027	Sim	Não	Sim	10,5263%
29	13/12/2027	Sim	Não	Sim	11,7647%
30	13/01/2028	Sim	Não	Sim	13,3333%
31	14/02/2028	Sim	Não	Sim	15,3846%
32	13/03/2028	Sim	Não	Sim	18,1818%
33	13/04/2028	Sim	Não	Sim	22,2222%
34	15/05/2028	Sim	Não	Sim	28,5714%
35	13/06/2028	Sim	Não	Sim	40,0000%
36	13/07/2028	Sim	Não	Sim	66,6667%
37	14/08/2028	Sim	Não	Sim	100,0000%

* * * * *

(Anexo II do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

CRI da 1ª Série

CRI - 1ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	15/08/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	17/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
4	17/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
5	17/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	19/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	17/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	15/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	17/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	17/08/2026	Sim	Não	Sim	4,1667%
14	16/09/2026	Sim	Não	Sim	4,3478%
15	15/10/2026	Sim	Não	Sim	4,5455%
16	17/11/2026	Sim	Não	Sim	4,7619%
17	16/12/2026	Sim	Não	Sim	5,0000%
18	15/01/2027	Sim	Não	Sim	5,2632%
19	17/02/2027	Sim	Não	Sim	5,5556%
20	17/03/2027	Sim	Não	Sim	5,8824%
21	15/04/2027	Sim	Não	Sim	6,2500%
22	17/05/2027	Sim	Não	Sim	6,6667%
23	16/06/2027	Sim	Não	Sim	7,1429%
24	15/07/2027	Sim	Não	Sim	7,6923%
25	17/08/2027	Sim	Não	Sim	8,3333%
26	15/09/2027	Sim	Não	Sim	9,0909%
27	15/10/2027	Sim	Não	Sim	10,0000%
28	18/11/2027	Sim	Não	Sim	11,1111%
29	15/12/2027	Sim	Não	Sim	12,5000%
30	17/01/2028	Sim	Não	Sim	14,2857%
31	16/02/2028	Sim	Não	Sim	16,6667%
32	15/03/2028	Sim	Não	Sim	20,0000%
33	18/04/2028	Sim	Não	Sim	25,0000%
34	17/05/2028	Sim	Não	Sim	33,3333%

35	16/06/2028	Sim	Não	Sim	50,0000%
36	17/07/2028	Sim	Não	Sim	100,0000%

* * * * *

CRI da 2ª Série

CRI - 2ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	15/08/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	17/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
4	17/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
5	17/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	19/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	17/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	15/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	17/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	17/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	16/09/2026	Sim	Não	Sim	4,1667%
15	15/10/2026	Sim	Não	Sim	4,3478%
16	17/11/2026	Sim	Não	Sim	4,5455%
17	16/12/2026	Sim	Não	Sim	4,7619%
18	15/01/2027	Sim	Não	Sim	5,0000%
19	17/02/2027	Sim	Não	Sim	5,2632%
20	17/03/2027	Sim	Não	Sim	5,5556%
21	15/04/2027	Sim	Não	Sim	5,8824%
22	17/05/2027	Sim	Não	Sim	6,2500%
23	16/06/2027	Sim	Não	Sim	6,6667%
24	15/07/2027	Sim	Não	Sim	7,1429%
25	17/08/2027	Sim	Não	Sim	7,6923%
26	15/09/2027	Sim	Não	Sim	8,3333%
27	15/10/2027	Sim	Não	Sim	9,0909%
28	18/11/2027	Sim	Não	Sim	10,0000%
29	15/12/2027	Sim	Não	Sim	11,1111%
30	17/01/2028	Sim	Não	Sim	12,5000%
31	16/02/2028	Sim	Não	Sim	14,2857%
32	15/03/2028	Sim	Não	Sim	16,6667%
33	18/04/2028	Sim	Não	Sim	20,0000%
34	17/05/2028	Sim	Não	Sim	25,0000%
35	16/06/2028	Sim	Não	Sim	33,3333%
36	17/07/2028	Sim	Não	Sim	50,0000%

37	16/08/2028	Sim	Não	Sim	100,0000%
----	------------	-----	-----	-----	-----------

* * * * *

CRI da 3ª Série

CRI - 3ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	17/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	17/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	19/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	17/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	17/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	17/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	16/09/2026	Sim	Não	Sim	4,1667%
12	15/10/2026	Sim	Não	Sim	4,3478%
13	17/11/2026	Sim	Não	Sim	4,5455%
14	16/12/2026	Sim	Não	Sim	4,7619%
15	15/01/2027	Sim	Não	Sim	5,0000%
16	17/02/2027	Sim	Não	Sim	5,2632%
17	17/03/2027	Sim	Não	Sim	5,5556%
18	15/04/2027	Sim	Não	Sim	5,8824%
19	17/05/2027	Sim	Não	Sim	6,2500%
20	16/06/2027	Sim	Não	Sim	6,6667%
21	15/07/2027	Sim	Não	Sim	7,1429%
22	17/08/2027	Sim	Não	Sim	7,6923%
23	15/09/2027	Sim	Não	Sim	8,3333%
24	15/10/2027	Sim	Não	Sim	9,0909%
25	18/11/2027	Sim	Não	Sim	10,0000%
26	15/12/2027	Sim	Não	Sim	11,1111%
27	17/01/2028	Sim	Não	Sim	12,5000%
28	16/02/2028	Sim	Não	Sim	14,2857%
29	15/03/2028	Sim	Não	Sim	16,6667%
30	18/04/2028	Sim	Não	Sim	20,0000%
31	17/05/2028	Sim	Não	Sim	25,0000%
32	16/06/2028	Sim	Não	Sim	33,3333%
33	17/07/2028	Sim	Não	Sim	50,0000%
34	16/08/2028	Sim	Não	Sim	100,0000%

(Anexo III do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, bairro Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries de sua 38ª emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias;
- (ii) nos termos do artigo 27, I, "c" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;
- (iii) nos termos do artigo 24, § 1º da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("**Termo de Securitização**");
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

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

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

(Anexo IV do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantias Real Imobiliária e Fidejussória, sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantias real imobiliária e fidejussória, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, nos termos do artigo 18, § 4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, e artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (conforme definido abaixo), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª séries da 38ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, bairro Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), e o Termo de Securitização objeto de instituição do regime fiduciário, pela Emissora, sobre a Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, nos termos da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.

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

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

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

(Anexo V do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

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 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
Número da Emissão: 38ª Emissão;
Número das Séries: 1ª, 2ª e 3ª;
Emissor: **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, bairro Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40;
Quantidade: 23.000 (vinte e três mil), sendo 11.500 (onze mil e quinhentos) correspondentes aos CRI da 1ª Série e 11.500 (onze mil e quinhentos) correspondentes aos CRI da 2ª Série;
Forma: Escritural e nominativa.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 17”), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

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

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

(Anexo VI do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

TABELA 1: IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS (DESTINAÇÃO)

EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA / CARTÓRIO	PROPRIETÁRIO	CNPJ	Uso DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS NO IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO IMÓVEL (DESTINATÁRIO) DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Criatto	245 e 38.070, ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Blumenau – SC	Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75.551.887/0001-05	Aquisição, construção e/ou reforma	100%	0%	Não

TABELA 2: CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS (DESTINAÇÃO) (SEMESTRAL, EM R\$)

IMÓVEL	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	2º SEMESTRE 2025	1º SEMESTRE 2025	2º SEMESTRE 2026	1º SEMESTRE 2027	2º SEMESTRE 2027	1º SEMESTRE 2028	2º SEMESTRE 2028
Criatto	43.000.000,00	3.140.000,00	4.160.000,00	5.900.000,00	6.500.000,00	3.300.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dada a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

IMÓVEL	FINALIDADE DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO TOTAL PREVISTO (R\$) POR IMÓVEL (A)	GASTOS JÁ REALIZADOS EM CADA IMÓVEL ATÉ A DATA DE EMISSÃO DOS CRI (R\$) (B)	VALORES A SEREM GASTOS EM CADA IMÓVEL (R\$) (C = A – B)	VALORES A SEREM DESTINADOS EM CADA IMÓVEL EM FUNÇÃO DE OUTROS CRI EMITIDOS (R\$) (D)	CAPACIDADE DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DA PRESENTE EMISSÃO A SEREM ALOCADOS EM CADA IMÓVEL (R\$) (E = C – D)	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI A SEREM ALOCADOS EM CADA IMÓVEL CONFORME CRONOGRAMA SEMESTRAL CONSTANTE DA TABELA 2 (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI DA PRESENTE EMISSÃO DIVIDIDO POR IMÓVEL (*)
Criatto	Aquisição, construção e/ou reforma	43.000.000,00	0,00	43.000.000,00	0,00	43.000.000,00	43.000.000,00	100%

(Anexo VII do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

À
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.

Período: (•)/(•)/(•) até (•)/(•)/(•)

TORRESANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Joinville, nº 209, sala 101, bairro Vila Nova, CEP 89035-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.551.887/0001-05, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente” ou “Devedora”), em cumprimento ao disposto no *Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda*, firmado em 18 de junho de 2025, conforme aditado (“Termo de Emissão”), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da liberação de recursos de integralização das Notas Comerciais emitidas no âmbito da Destinação de Recursos, conforme previsto no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos de Destinação anexos ao presente relatório, nos termos exigidos no Termo de Emissão:

DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA / CARTÓRIO	ENDEREÇO	STATUS DA OBRA (%)	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS/ETAPA DO PROJETO: INCORPORAÇÃO, CONSTRUÇÃO E OUTROS	DOCUMENTO (Nº DA NOTA FISCAL (NF-E) / RECIBO (x) / TED (x) / DOC (x) / BOLETO (AUTENTICAÇÃO) / OUTROS	COMPROVANTE DE PAGAMENTO	PERCENTUAL DO RECURSO UTILIZADO NO SEMESTRE	VALOR GASTO NO SEMESTRE
(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)
Total destinado no semestre					(•)%				
Valor desembolsado					R\$ (•)				
Saldo a destinar					R\$ (•)				
Valor Total da Oferta					R\$ (•)				

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

(Anexo VIII do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

DESPESAS DA OPERAÇÃO

Despesas Iniciais

Tabela 1

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 3.450,00	0,00%	R\$ 3.450,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 3.450,00	0,00%	R\$ 3.450,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$ 6.670,00	0,00%	R\$ 6.670,00
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$ 230,00	0,00%	R\$ 230,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.490,00	0,00%	R\$ 1.490,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,022%	R\$ 10.441,00	0,00%	R\$ 10.441,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 3.300,00	12,15%	R\$ 3.756,40
Neo	Agente de Monitoramento	FLAT	-	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00
Daló	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 60.000,00	0,00%	R\$ 60.000,00
Vórtx	Escriturador da NC	FLAT	-	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Vórtx	Escriturador do CRI	FLAT	-	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 18.000,00	14,25%	R\$ 20.991,25
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
TOTAL				R\$ 167.255,96		R\$ 179.162,11

*Custos estimados

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

Despesas Recorrentes

Tabela 2

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 18.000,00	9,65%	R\$ 19.922,52	R\$ 19.922,52
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03
Vórtx	Escriturador do CRI	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador da NC	ANUAL	-	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.500,00	0,00%	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
Link	Balço 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
Neo	Agente de Monitoramento	MENSAL		R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 3.300,00	12,15%	R\$ 3.756,40	R\$ 45.076,80
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\$ 184,00	0,00%	R\$ 184,00	R\$ 2.208,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 253,00	0,00%	R\$ 253,00	R\$ 3.036,00
TOTAL							R\$ 110.548,64

*Custos estimados

*(**) As despesas acima estão acrescidas dos tributos.*

Tabela 3

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 3ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03% R\$	6.000,00	0,00% R\$	6.000,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290% R\$	6.402,69	0,00% R\$	6.402,69
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010% R\$	200,00	0,00% R\$	200,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010% R\$	200,00	0,00% R\$	200,00
Leverage	Emissão	FLAT	- R\$	10.000,00	11,15% R\$	11.254,92
Neo	Agente de Monitoramento	FLAT	- R\$	2.000,00	0,00% R\$	2.000,00
Analú Nogueira Advocacia	Assessor Legal	FLAT	- R\$	8.000,00	0,00% R\$	8.000,00
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	- R\$	3.000,00	14,25% R\$	3.498,54
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	- R\$	5.000,00	14,25% R\$	5.830,90
TOTAL			R\$	40.802,69	R\$	43.387,05

*Custos estimados

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

(Anexo IX do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries, de Classe Única, da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Torresani Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	R\$ 94.304.000,00	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	R\$ 3.100.000,00	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	R\$ 2.600.000,00	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	R\$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	R\$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	R\$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001	R\$ 14.806.000,00	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A	R\$ 14.806.000,00	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A	R\$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A	R\$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	R\$ 5.250.000,00	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281	R\$ 5.038.000,00	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948	R\$ 5.038.000,00	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952	R\$ 4.798.000,00	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988	R\$ 4.798.000,00	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	R\$ 17.000.000,00	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	R\$ 17.000.000,00	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	R\$ 3.000.000,00	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	R\$ 5.000.000,00	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	R\$ 12.950.000,00	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	R\$ 12.950.000,00	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	R\$ 7.050.000,00	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	R\$ 7.050.000,00	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	R\$ 28.075.000,00	28075	IPCA + 8,0000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	R\$ 28.075.000,00	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	R\$ 12.925.000,00	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	R\$ 12.925.000,00	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	R\$ 28.375.000,00	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1656558	R\$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715107	R\$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 8,0000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	R\$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 17,3600 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2532795	R\$ 51.000.000,00	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	R\$ 22.000.000,00	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	R\$ 10.600.000,00	10600	IPCA + 11,5000 %	21	ÚNICA	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	R\$ 102.000.000,00	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	R\$ 30.660.000,00	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	R\$ 20.440.000,00	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	R\$ 76.000.000,00	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	R\$ 66.000.000,00	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	R\$ 63.000.000,00	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	R\$ 47.000.000,00	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	R\$ 34.000.000,00	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	R\$ 5.925.000,00	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	R\$ 1.975.000,00	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	R\$ 90.000.000,00	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	R\$ 5.000.000,00	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	R\$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	R\$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	R\$ 17.500.000,00	17500	IPCA + 12,0000 %	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	R\$ 15.000.000,00	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	R\$ 33.000.000,00	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	R\$ 87.000.000,00	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas

CRI Torresani - Termo de Securitização_vf.pdf

Documento número #f95610f0-4dc1-44b2-bf7f-7fbea6eeec63
Hash do documento original (SHA256): 37c31b27539a1e7551cd3c50a4221381d65ee8485340b4fd115f5d6cf1192fb9

Assinaturas

- ✓

Litza Sester Flores

CPF: 339.495.078-25

Assinou como parte em 05 nov 2025 às 15:18:12



Litza Sester Flores
- ✓

Gabriel Takashi Maeda

CPF: 350.857.778-32

Assinou como parte em 04 nov 2025 às 12:39:54



Gabriel Takashi Maeda
- ✓

Henrique Luís Alexandre Neto

Assinou como parte em 04 nov 2025 às 11:59:24



Henrique Luís Alexandre Neto
- ✓

Lucas Ribeiro de Almeida

CPF: 013.181.121-50

Assinou como parte em 04 nov 2025 às 12:04:09



Lucas Ribeiro de Almeida

Log

- 04 nov 2025, 11:56:01

Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d criou este documento número f95610f0-4dc1-44b2-bf7f-7fbea6eeec63. Data limite para assinatura do documento: 23 de janeiro de 2026 (17:24). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 nov 2025, 11:57:20

Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d adicionou à Lista de Assinatura: gtm@vortx.com.br para assinar como parte, via E-mail.

Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gabriel Takashi Maeda.

04 nov 2025, 11:57:20	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d adicionou à Lista de Assinatura: lucas@leveragesec.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lucas Ribeiro de Almeida.
04 nov 2025, 11:57:20	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d adicionou à Lista de Assinatura: lfl@vortx.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Litza Sester Flores.
04 nov 2025, 11:57:20	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d adicionou à Lista de Assinatura: henrique@leveragesec.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique Luís Alexandre Neto.
04 nov 2025, 11:59:24	Henrique Luís Alexandre Neto assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique@leveragesec.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f4ac91(...), vide anexo manuscript_10 abr 2025, 14-16-31.png. IP: 189.56.94.42. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5668582 e longitude -46.6590771. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1337.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
04 nov 2025, 12:04:09	Lucas Ribeiro de Almeida assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail lucas@leveragesec.com.br. CPF informado: 013.181.121-50. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo c0d25a(...), vide anexo manuscript_04 nov 2025, 12-03-55.png. IP: 189.56.94.42. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5668582 e longitude -46.6590771. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1337.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
04 nov 2025, 12:39:54	Gabriel Takashi Maeda assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail gtm@vortx.com.br. CPF informado: 350.857.778-32. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e50b31(...), vide anexo manuscript_04 nov 2025, 12-38-59.png. IP: 163.116.224.122. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5633884 e longitude -46.6897048. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1337.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
05 nov 2025, 15:18:12	Litza Sester Flores assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail lfl@vortx.com.br. CPF informado: 339.495.078-25. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ed21e5(...), vide anexo manuscript_05 nov 2025, 15-18-01.png. IP: 163.116.224.117. Componente de assinatura versão 1.1339.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
05 nov 2025, 15:18:13	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f95610f0-4dc1-44b2-bf7f-7fbea6eeec63.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº f95610f0-4dc1-44b2-bf7f-7fbea6eeec63, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Litza Sester Flores

Assinou o documento enquanto parte em 05 nov 2025 às 15:18:12

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ed21e5(...)

Litza Sester Flores
manuscript_05 nov 2025, 15-18-01.png

Gabriel Takashi Maeda

Assinou o documento enquanto parte em 04 nov 2025 às 12:39:54

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e50b31(...)



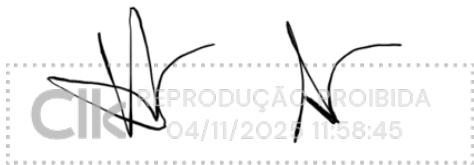
Gabriel Takashi Maeda
manuscript_04 nov 2025, 12-38-59.png

Henrique Luís Alexandre Neto

Assinou o documento enquanto parte em 04 nov 2025 às 11:59:24

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f4ac91(...)



Henrique Luís Alexandre Neto
manuscript_10 abr 2025, 14-16-31.png

Lucas Ribeiro de Almeida

Assinou o documento enquanto parte em 04 nov 2025 às 12:04:09

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo c0d25a(...)



Lucas Ribeiro de Almeida
manuscript_04 nov 2025, 12-03-55.png