



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 36ª EMISSÃO DA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

como Emissora



celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário



Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

SPE ESPÍRITO SANTO DO JUA LTDA.

Datado de
22 de julho de 2025

SUMÁRIO

Seção I - Partes.....	3
Seção II – Termos Definidos e Regras de Interpretação	3
Seção III – Cláusulas.....	26
1. Autorização	26
2. Objeto e Créditos Imobiliários	27
3. Características dos CRI e da Oferta	30
4. Subscrição e Integralização dos CRI.....	39
5. Atualização Monetária, Remuneração e Amortização Programada dos CRI.....	39
6. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI	43
7. Ordem de Prioridade de Pagamentos	46
8. Garantias.....	47
9. Fundos de Liquidez	48
10. Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado	52
11. Razões de Garantias	56
12. Obrigações e Declarações	59
13. Agente Fiduciário	66
14. Assembleia Especial de Investidores	73
15. Liquidação do Patrimônio Separado	78
16. Despesas.....	79
17. Comunicações e Publicidade.....	83
18. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores	84
19. Fatores de Risco	84
20. Disposições Gerais	84
Anexo II - Características dos Créditos Imobiliários	96
Anexo III - Declaração da Securitizadora	114
Anexo IV - Declaração da Custodiante	115
Anexo V - Relação de Emissões	117
Anexo VI - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses.....	128
Anexo VII - Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias.....	129
- Empreendimento	133
Anexo IX - Cronograma de Destinação	134
Anexo X.....	137
Anexo XII - Relatório de Medição Inicial	141
Anexo XIII - Fatores de Risco	162
Anexo XIV - Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores	174

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 36ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SPE ESPÍRITO SANTO DO JUA LTDA.

SEÇÃO I - PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”); e

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., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 05425-020, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Agente Fiduciário”).

Resolvem celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Espírito Santo do Jua Ltda.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 22 da Lei 14.430, da Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

- (A) Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

“ Adquirente ”	É cada adquirente de Unidades(s), nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“ Agente de Medição ”	PLATAFORMA TRINUS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Ed. Trend Office Home, salas 607 E 1407, bairro Jardim Goiás, CEP 74.805.480, inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00
“ Agente de Monitoramento ”	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, Vila Olímpia CEP 04-554-010, inscrita no CNPJ sob o n.º17.409.378/0001-46.
“ Agente Fiduciário ” ou “ Escriturador NC ”	Possui o significado atribuído na Seção I – Partes.
“ Alienação Fiduciária do Quotas ”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre as Quotas, pelo Quotista, na qualidade de proprietários e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na

	qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“Alienação Fiduciária de Imóveis”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis, pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Amortização Antecipada das Notas Comerciais”	A amortização antecipada das Notas Comerciais nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 6.1.1 abaixo.
“Amortização Antecipada dos CRI”	A amortização antecipada dos CRI nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização
“Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais”	A amortização antecipada obrigatória das Notas Comerciais nas hipóteses e na forma prevista na Cláusula 6.1.2 deste Termo de Securitização.
“ANBIMA”	significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-170, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	O <i>“Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Espírito Santo do Jua Ltda.”</i> , elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM nº 160.
“Anúncio de Início”	O <i>“Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Espírito Santo do Jua Ltda.”</i> , elaborado nos termos do parágrafo 3º, do artigo 59 da Resolução CVM nº 160.
“Antecipações” ou “Antecipação”	Será entendido como antecipação: (a) o pagamento de qualquer parcela dos Direitos Creditórios realizado em mês anterior ao seu vencimento; e (b) os recursos pagos a título de entrada/sinal de uma nova venda, superiores a 30% (trinta por cento) do valor do Contrato de Venda e Compra da respectiva Unidade
“Aplicações Financeiras Permitidas”	São os investimentos: i. Títulos de emissão do Tesouro Nacional; ii. Certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; iii. Fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; iv. Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou

	v. Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos com liquidez diária.
“Assembleia Especial” ou “Assembleia Especial de Investidores de CRI”	Significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	Significa a BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61. 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.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Avalistas”	ESTRUTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Santarém, Estado do Pará, na Av. Mendonça Furtado, nº 1439, Sala A, CEP 68.005-258, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.079.316/0001-62, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCEPA sob o NIRE n.º 15201167193, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“ESTRUTURA”); CEO EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Santarém, Estado do Pará, na Av. Mendonça Furtado, nº 1439, Sala A, CEP 68.005-258, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.694.950/0001-91, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCEPA sob o NIRE n.º 15201348066, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“CEO”, e, em conjunto com ESTRUTURA, denominadas “Avalistas PJ”); ELIANE MACHADO LIMA, brasileira, divorciada, empresária, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas (“CPF”) sob o nº 338.686.892-49, portadora da Carteira de Identidade sob o Registro Geral (“RG”) nº 2143434 4ª via PC/PA, residente e domiciliado na cidade de Santarém, Estado do Pará, na Av. Plácido de Castro, nº 1430, Apto. 2004, Bairro Aparecida, CEP 68.040-090 (“Sra. Eliane”); LUIZ LIMA CHAVES, brasileiro, solteiro, médico, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (“CPF”) sob o nº 001.295.332-62, portador da Carteira de Identidade sob o Registro Geral (“RG”) nº 6453511 4ª via PC/PA, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo Amaro, nº 99, Apartamento 1809, Bairro Paraíso, CEP 04104-080 (“Sr. Luiz”); e LUIZ IVAIR LIMA CHAVES, brasileiro, divorciado, empresário, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas (“CPF”) sob o nº 134.556.642-53, portadora da Carteira de Identidade sob o Registro Geral (“RG”) nº 1575724 SSP/PA, residente e domiciliado na cidade de Santarém, Estado do Pará, na Av. Rui Barbosa, nº 2952, Apto. 504, Bairro Laguinho, CEP 68.041-142 (“Sr. Ivair” e, em conjunto com a Sra. Eliane e Sr. Luiz, denominados “Avalistas PF”).

“Boletim de Subscrição”	Significa cada um dos boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais formalizarão sua subscrição dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
“B3”	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de registradora de ativos financeiros, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Instituição Financeira” ou “Trinus Bank”	Significa a TRINUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 40.654.622/0001-58.
“CCI”	As 03 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Lei 10.931, para representar os Créditos Imobiliários.
“Cessão Fiduciária”	A cessão fiduciária a ser constituída, sobre os Direitos Creditórios, pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“CETIP21”	Significa CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, o ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CMN”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Colocação Mínima”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2.17.1 abaixo.
“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.6.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Condutas Indevidas”	Significa a (i) utilização de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, agentes públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, (iii) realização de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) violação da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; ou

(v) realização de qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal.

**“Condições Precedentes
Integralização 1”**

São as seguintes condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para a realização da Integralização 1:

- (i) Perfeita formalização dos Documentos da Operação, bem como a verificação dos poderes dos representantes das Partes, todas as aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital, condição a ser atestada pelo assessor legal da Operação na Legal Opinion endereçada à Securitizadora e à Coordenadora Líder;
- (ii) Evidência da perfeita formalização, nos termos da lei e dos respectivos documentos constitutivos da Devedora e dos Garantidores, bem como do devido arquivamento, perante a respectiva Junta Comercial, de todos os atos societários da Devedora e dos Garantidores, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a constituição das Garantias;
- (iii) Evidência do registro da Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de Santarém/PA;
- (iv) Evidência do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de Santarém/PA;
- (v) Evidência do registro da alteração do contrato social da Devedora perante a JUCEPA, atestando a inclusão das disposições indicadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (vi) Evidência do protocolo da Alienação Fiduciária de Imóveis perante o competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca de Santarém/PA;
- (vii) Recebimento de relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica da Devedora, dos Garantidores e dos Imóveis, realizada pelos assessores legais da Operação, de forma satisfatória, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, a exclusivo critério da Securitizadora e da Coordenadora Líder;
- (viii) Recebimento, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, em termos satisfatórios à Securitizadora e à Coordenadora Líder, de opinião legal elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta, destinada à Securitizadora e à Coordenadora

Líder, que deverá, ao menos: (i) atestar a verificação de poderes de todas as partes signatárias dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); (ii) indicar as premissas para a sua elaboração; (iii) atestar a boa formalização, validade e eficácia dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e (iv) a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital (“Opinião Legal”);

- (ix) Apresentação de declaração emitida pela Devedora em que ateste (a) a inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob sua responsabilidade; e (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III do Termo de Emissão;
- (x) Confirmação, pela Coordenadora Líder, da viabilidade financeira da Operação, com o atendimento a condições mínimas necessárias, averiguadas e anuídas por todas as partes, para fins de desenvolvimento da Operação;
- (xi) A constatação pela Securitizadora de que as Razões de Garantia sejam atendidas;
- (xii) Emissão dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3;
- (xiii) A subscrição da totalidade dos CRI 1ª Série a serem integralizados na Integralização 1, mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição (CRI), na data de Integralização 1.

Para os fins deste instrumento, entende-se como “perfeita formalização” de um documento a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, incluindo seus eventuais anexos, conforme aplicável, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto.

“Condições Precedentes Demais Integralizações”

São as seguintes condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para a realização das Demais Integralizações:

- (i) O cumprimento e manutenção das Condições Precedentes da Integralização 1;
 - (ii) A integralização total dos CRI da série imediatamente anterior;
 - (iii) A constatação pela Securitizadora, exclusivamente com base no Relatório de Medição, de que os recursos disponíveis no Fundo de Obras são insuficientes para o pagamento de custos incorridos por qualquer da Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento;
-

	(iv) A constatação pela Securitizadora de que as Razões de Garantia estão sendo atendidas; (v) Evidência do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis perante o competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca de Santarém/PA; (vi) Formalização dos respectivos Boletins de Subscrição (CRI) a serem integralizados no âmbito da Demais Integralizações; (vii) Exclusivamente para a integralização dos CRI 2ª Série, o Termo de Verificação de Obras da 1ª etapa/fase do Empreendimento deverá ter sido emitido pelo respectivo órgão municipal competente; e (viii) Exclusivamente para a integralização dos CRI 3ª Série, subscrição das Notas Comerciais 3ª Série, a qual, por sua vez, ficará condicionada à comprovação da existência de saldo de obras do Empreendimento a executar em valor igual ou superior ao valor total de emissão das Notas Comerciais 3ª Série, conforme Relatório de Medição.
“Condições Precedentes”	São, quando mencionadas em conjunto, Condições Precedentes da Integralização 1 e Condições Precedentes das Demais Integralizações.
“Contador do Patrimônio Separado”	Significa 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 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob 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 das Sociedades por Ações.
“Conta Investimentos”	A conta de investimento de titularidade da Securitizadora de n.º 54218-5, mantida na agência n.º 0001 da Trinus DTVM (Código 360).
“Conta Arrecadadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 98750-8, mantida na agência n.º 0393 do Itaú Unibanco (Código 341).
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 5779-7, mantida na agência n.º 0001 da Trinus SCD (Código 444).
“Conta da Devedora”	A conta corrente de titularidade da Devedora de n.º 38216-1, mantida na cooperativa n.º 0818 do Banco Sicredi (Código 748).
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelos Quotistas, na qualidade de proprietários e fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela

	Devedora, na qualidade de interveniente anuente, para constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.
“Contrato de Cessão Fiduciária”	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária.
“Contrato de Distribuição”	<i>O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora</i> , celebrado entre a Devedora e a Coordenadora Líder, na qualidade de coordenador líder da Oferta.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) O Termo de Emissão das Notas Comerciais, para os fins do respectivo Aval; (ii) O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) O Contrato de Cessão Fiduciária; e (v) O instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de Monitoramento”	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária e Outras Avenças</i> , celebrado entre o Agente de Monitoramento, Agente de Medição, a Devedora e a Securitizadora.
“Contratos de Venda e Compra”	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
“Controle”	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“Coordenadora Líder” ou “Banco Liquidante” ou “Instituição Custodiante”	A TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23.
“Créditos do Patrimônio Separado”	Significam: (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) o Fundo de Reserva; (iii) o Fundo de Obras; (iv) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, Conta Arrecadadora e Conta Investimento; (v) os valores referentes à integralização dos CRI, enquanto não liberados à Devedora; e (vi) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.
“Créditos Imobiliários”	A totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI. Os Créditos Imobiliários correspondem à obrigação da

	Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas nas Notas Comerciais, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pelos Garantidores, ou titulados pela Securitizadora, por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, correção, remuneração, prêmio, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias, prêmios e demais obrigações contratuais e legais previstos nestes instrumento – a integralização das Notas Comerciais está condicionada à integralização dos CRI.
“CRI”	São os CRI 1ª Série, CRI 2ª Série e CRI 3ª Série da 36ª emissão da Securitizadora, quando mencionados em conjunto.
“CRI 1ª Série”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 36ª emissão da Securitizadora, com valor global da série de até R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões e de reais).
“CRI 2ª Série”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 36ª emissão da Securitizadora, com valor global da série de até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões e de reais).
“CRI 3ª Série”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 36ª emissão da Securitizadora, com valor global da série de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões e de reais).
“CRI em Circulação”	Significam todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, observada a definição adotada exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Especiais, a qual abrangerá todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que a Emissora, a Devedora ou os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, ou que sejam de titularidade direta ou indireta de empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou a qualquer outra pessoa que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado.
“Critérios de Elegibilidade”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contratos de Venda e Compra que não tenham parcelas vencidas há mais de 120 (cento e vinte) dias, conforme apontado no Relatório de Monitoramento; (ii) Ser oriundo do Empreendimento; (iii) Ter o respectivo Contrato de Venda e Compra celebrado e apresentado ao Agente de Monitoramento.
“Cronograma de Obras”	O cronograma de obras do Empreendimento, conforme o Anexo XI deste Termo de Securitização.

“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais devem ser cumpridas as obrigações de amortização e de pagamento da Remuneração assumidas pela Devedora no Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“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 Integralização”	Data em que ocorrer cada integralização dos CRI, com o depósito dos recursos na Conta Centralizadora.
“Data de Emissão dos CRI”	A Data de Emissão 1ª Série: 22 de julho de 2025; A Data de Emissão 2ª Série: 24 de agosto de 2026; e A Data de Emissão 3ª Série: 22 de fevereiro de 2027.
“Data de Pagamento”	É cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos.
“Demais Integralizações”	A integralização de até: (i) 12.000 (doze mil) CRI 2ª Série, o que totalizará, na respectiva Data da Integralização, o montante total de até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) e (ii) 6.000 (seis mil) CRI 3ª Série, o que totalizará, na respectiva Data da Integralização, o montante total de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).
“Despesas Iniciais”	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas <i>Flat</i> ” no Anexo VII deste Termo de Securitização.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes”, no Anexo VII deste Termo de Securitização.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo VII deste Termo de Securitização.
“Despesas da Operação”	São todas as despesas envolvidas na operação, incluindo as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
“Destinação de Recursos”	A destinação de recursos para o financiamento direto para a aquisição, construção e/ou reforma e desenvolvimento do Empreendimento, conforme o cronograma de destinação indicativo estipulado no Anexo IX deste Termo de Securitização e datadas após a Data de Integralização da operação, observadas as previsões do Termo de Emissão das Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

“Devedora” ou “Emitente”	SPE ESPÍRITO SANTO DO JUA LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Santarém, Estado do Pará, na Av. Mendonça Furtado, nº 1439, Sala H, Bairro Santa Clara, CEP 68.005-258, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.388.820/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Pará (“JUCEPA”) sob o NIRE n.º 15201821756.
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) Realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) Não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Direitos Creditórios”	São os Direitos Creditórios Existentes e os Direitos Creditórios Compromissados, quando mencionados em conjunto.
“Direitos Creditórios Compromissados”	A totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra a serem celebrados, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades oriundas do Empreendimento a serem comercializados pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali 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.
“Direitos Creditórios Existentes”	A totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra celebrados, já celebrados que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades oriundas do Empreendimento comercializados pela Devedora junto aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice de atualização monetária previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali 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, conforme listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.
“Direitos Creditórios Elegíveis”	São os Direitos Creditórios que preencherem integral e cumulativamente, os Critérios de Elegibilidade.
“Documentos da Destinação”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.3 abaixo.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:

	(i) Termo de Emissão das Notas Comerciais; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Termo de Securitização; (v) Contrato de Monitoramento; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados; (ix) Atas de Assembleias Extraordinárias e/ou Ordinárias, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins das Assembleias Especiais, o que inclui, mas sem limitação “<i>Termos de Compromisso</i>” celebrados pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores; e (x) Quaisquer documentos vinculados aos documentos acima mencionados.
“Efeito Adverso Relevante”	Qualquer evento ou situação que possa causar um efeito adverso e relevante na situação econômica, financeira e/ou operacional da Devedora e/ou na capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações pecuniárias no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.
“Empreendimento”	As Fases 1 e 2 do empreendimento imobiliário denominado “Horizonte Park – Cidade Inteligente”, desenvolvido pela Devedora na modalidade de loteamento, nos termos da Lei 6.766/79, e destinado a uso residencial e comercial, sendo a 1ª etapa desenvolvida na matrícula do Imóvel 1 ao R.7, de 14 de novembro de 2023, e a 2ª etapa desenvolvida no Imóvel 2, ao R.8, de 14 de novembro de 2023, e para cujo desenvolvimento os recursos captados pela Devedora por meio do Financiamento Imobiliário serão destinados, de acordo com o Termo de Emissão.
“Encargos Moratórios”	São os encargos devidos pela Devedora, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos respectivos Documentos da Operação. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) Juros moratórios: 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) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito.

	A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
“Escrutador CRI”	LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, 9º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05419-902, inscrita no CNPJ sob nº 33.268.302/0001-02.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a consequente liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos na Cláusula 15 deste Termo de Securitização.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático quando referidos em conjunto.
“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2.1 abaixo.
“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2.2 abaixo.
“Excedente”	Significa os recursos que sobejarem ao pagamento dos itens (i) até (xii) da Ordem de Prioridade de Pagamentos, o qual será verificado em cada Data de Apuração, ocasião em que o Agente de Monitoramento deverá apurar o montante dos recursos disponíveis em conta, decorrentes dos Direitos Creditórios depositados, e, ainda, eventuais recursos, independentes de origem, após a liquidação dos pagamentos mensais, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos. Não será considerado “Excedente” o montante de recursos existentes na Conta Arrecadadora e/ou Conta Centralizadora que estejam vinculados a outra destinação conforme prevista nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, aqueles recursos necessários ao pagamento de Despesas e Remuneração, bem como pagamento de juros remuneratórios, amortização programada das Notas Comerciais, amortização extraordinária, resgate antecipado, constituição e/ou recomposição dos Fundos, conforme o caso.
“Financiamento Imobiliário”	O financiamento imobiliário concedido à Devedora por meio do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

“Fundo de Obras”	O fundo de obras mantido na Conta Centralizadora, que conterá os recursos necessários para conclusão das obras do Empreendimento, e será formado, conforme aplicável, com recursos oriundos: (i) de integralizações dos CRI, por meio de retenções dos respectivos recursos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas no Termo de Emissão; (ii) retenção do Excedente, na hipótese descrita na Cláusula 6.9.8 do Termo de Emissão; e (iii) do aporte de recursos pela Devedora, observadas as regras estabelecidas na Cláusula 6.9.8 do Termo de Emissão.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor do Fundo de Reserva sobre os primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI, e mantidos na Conta Centralizadora para garantir o pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, o que inclui, mas sem limitação, as despesas do Patrimônio Separado e as parcelas de pagamento de remuneração e de amortização dos CRI, diante de eventual insuficiência de recursos na Conta Centralizadora, ressalvado o Fundo de Obras.
“Fundos”	O Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Os Fundos; e (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto: (i) A Devedora, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios oriundos das Unidades do Empreendimento, e de fiduciante dos Imóveis (e das Unidades) objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Os Avalistas; (iii) O Quotista, na qualidade de fiduciante das Quotas; e (iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Imóveis”	Quando mencionadas em conjunto, o Imóvel 1 e o Imóvel 2. Para fins da Alienação Fiduciária do Imóvel, são os Imóveis e as Unidades, excluídas as Unidades Excluídas
“Imóvel 1”	O imóvel objeto da matrícula nº 34.503 do Cartório do 1ª Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Santarém, Estado do Pará, que será objeto de parte da Destinação de Recursos.
“Imóvel 2”	O imóvel objeto da matrícula nº 33.708 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Santarém, Estado do Pará, que será objeto de parte da Destinação de Recursos.
“Investidores”	Significam os Investidores Profissionais, que venham a subscrever e integralizar ou adquirir, conforme o caso, os CRI objeto da Oferta.
“Investidor(es) Profissional(is)”	Significa os investidores profissionais conforme definido nos termos dos artigos 11 da Resolução CVM 30.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“INCC”	Índice Nacional de Custo de Construção, apurado e divulgado pela FGV.
“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
“Integralização 1”	A integralização inicial de até: (i) 27.000 (vinte e sete mil) CRI 1ª Série, o que totalizará, na Data da Integralização, o montante total de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões e de reais).
“Integralizações”	São quando mencionadas em conjunto, a Integralização 1 e as Demais Integralizações.
“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios para os CRI de 15,6634% (quinze inteiro e seis mil, seiscentos e trinta e quatro milionésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescido da atualização do IPCA.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998; (iii) Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986;

	(vii) Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (ix) Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal); (x) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xi) A Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977 (<i>FCPA</i>); (xii) A Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 (<i>UKBA</i>); (xiii) Resolução CVM nº 50; 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 (Convenção Anticorrupção).
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 13.874”	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.430”	A Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022
“Lei de Mercado de Valores Mobiliários”	A Lei n.º 6.385 de 07 de dezembro de 1976.
“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de depósito e distribuição primária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela B3.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Mês de Apuração”	O mês da Data de Apuração.
“Mês de Competência”	O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Apuração.
“Notas Comerciais”	A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em 03 (três) séries, com garantia real e adicional fidejussória, para colocação privada, emitida pela Emitente no Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força do Termo de Emissão das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores em

	qualquer dos demais Documentos da Operação, o que inclui, mas sem limitação, o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias, incluindo, mas sem limitação, 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 perante os Titulares de CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aqueles 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 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; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção do Termo de Emissão das Notas Comerciais, das CCI e dos CRI; (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias; e (vii) Os recursos necessários para arcar com as Despesas da Operação. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
“Oferta”	Cada uma da Oferta 1ª Série ou Demais Ofertas, as quais, conjuntamente, são definidas “ <u>Ofertas</u> ”.
“Oferta 1ª Série”	A oferta pública de distribuição a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da qual os CRI da 1ª Série serão objeto.
“Demais Ofertas”	A oferta pública de distribuição a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da qual os CRI 2ª Série e CRI 3ª Série serão objeto, desde que cumpridas as condições de sua realização previstas no Contrato de Distribuição.

“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É: (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, ou (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 presente operação de securitização, nos termos da Lei 14.430, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Arrecadadora, posteriormente transferidos para a Conta Centralizadora, em determinado Mês de Competência, oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios, e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados no Mês de Apuração imediatamente subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto; (ii) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (iii) juros remuneratórios dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam; (iv) Pagamento de parcela(s) de amortização vencidas e não pagas, se aplicável; (v) juros remuneratórios dos CRI, imediatamente vincendos no respectivo mês; (vi) Pagamento de parcela de amortização imediatamente vincenda, se aplicável no respectivo mês; (vii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, na hipótese de descumprimento das Razões de Garantia, conforme as regras do Termo de Emissão; (viii) Pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária dos CRI; (ix) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário; (x) Liberação para a Emitente dos recursos referentes aos impostos do Empreendimento, mediante indicação do Agente Monitoramento no Relatório de Monitoramento;

-
- (xi) Liberação para a Emitente dos recursos referentes às comissões de corretagem, quando aplicável, mediante indicação do Agente Monitoramento no Relatório de Monitoramento.

Os recursos que sobejarem o pagamento dos itens acima (isto é, os recursos Excedentes) terão as destinações conforme a Ordem de Utilização do Excedente.

“Ordem de Utilização do Excedente”

Desde que as Razões de Garantias estejam atendidas:

- i. Recomposição do Fundo de Obras, caso seja verificada hipótese prevista na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Termo de Emissão das Notas Comerciais;
- ii. Durante as obras do Empreendimento: (a) 65% (sessenta e cinco por cento) do Excedente será destinado ao Fundo de Obras e (b) 35% (trinta e cinco por cento) do Excedente será devolvido à Emitente; e
- iii. Após o recebimento do TVO ou a indicação de conclusão das obras pelo Agente de Medição: (a) 65% (sessenta e cinco por cento) do Excedente será destinado à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI e (b) 35% (trinta e cinco por cento) do Excedente será devolvido à Emitente.

“Parte Relacionada”

É qualquer pessoa, ou um membro próximo de sua família, que, direta ou indiretamente (a) tiver o controle pleno ou compartilhado da Devedora e/ou dos Garantidores; (b) tiver influência significativa sobre a Devedora e/ou sobre os Garantidores; (c) for membro do pessoal chave da administração da Devedora e/ou dos Garantidores. Ademais, será considerada parte relacionada uma entidade que se enquadre em qualquer das circunstâncias adiante descritas (i) entidade e Devedora são membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si); (ii) entidade é controlada em conjunto (*joint venture*) com outra entidade (ou controlada em conjunto com entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade seja membro); (iii) 2 (duas) entidades estão sob o controle conjunto (*joint ventures*) de uma terceira entidade; (iv) uma entidade está sob o controle conjunto (*joint venture*) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade; (v) a entidade é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados da Devedora, dos Garantidores e da entidade; (vi) a entidade é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada na letra (a); e (vii) uma pessoa identificada na letra (a) (i) tem influência significativa sobre a entidade, ou é membro da administração da entidade (ou de controladora da entidade).

“Partes”

Os signatários deste instrumento.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, o qual 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 e as Notas Comerciais; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Conta Arrecadadora; (vi) Conta Investimento; e (vii) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e/ou Conta Arrecadadora e/ou Conta Investimento, incluindo os montantes dos Fundos.
“Período(s) de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive, ou (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“PMT”	A parcela de pagamento do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, acrescido da remuneração devida desde a respectiva data de integralização ou desde a última data de pagamento da remuneração, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento, conforme prevista no Termo de Securitização.
“Prazo de Colocação”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2.8 abaixo.
“Prêmio”	O prêmio sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Resgate Antecipado Facultativo, no valor de 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor.
“Preço de Integralização”	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização da respectiva série e nas demais integralizações, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a última Data de Pagamento dos CRI da respectiva série, conforme o caso, o que ocorrer por último, até a data de sua efetiva integralização.
“Quotas”	Quotas representativas do capital social da Devedora que, nesta data, perfazem o montante de 1.417.500 (um milhão, quatrocentos e dezessete mil e quinhentas) quotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma, sendo todas de titularidade da ESTRUTURA, já qualificada no preâmbulo, representativas de 63% (sessenta e três por cento) do capital social da Devedora, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída a ESTRUTURA, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o

	motivo ou origem.
“Quotista” ou “Sócio”	A ESTRUTURA, devidamente qualificada acima.
“Razões de Garantias”	Quando mencionadas em conjunto, a Razão de Garantia de Fluxo Mensal e a Razão de Garantia do Saldo Devedor, a serem verificadas pela Securitizadora e que deverá ser observada pela Devedora nos termos da Cláusula 11 deste Termo de Securitização.
“Razão de Garantia do Fluxo Mensal”	A razão entre os recursos recebidos na Conta Arrecadadora e/ou Conta Centralizadora no Mês de Competência e o valor da PMT do mês da respectiva Data de Apuração, acrescida das Despesas Recorrentes do referido Mês de Apuração, que deve ser equivalente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento), a ser verificado pela Securitizadora e que deverá ser observada pela Devedora em cada Data de Apuração, nos termos da Cláusula 11 deste Termo de Securitização.
“Razão de Garantia do Saldo Devedor”	A razão entre o saldo devedor dos Direitos Creditórios Elegíveis trazidos a valor presente pela Taxa de Remuneração dos CRI que deve ser equivalente a, pelo menos, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, considerado após o pagamento da parcela a vencer no Mês de Apuração, a ser verificado pela Securitizadora e que deverá ser observada pela Devedora em cada Data de Apuração, nos termos da Cláusula 11 deste Termo de Securitização.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de obras realizadas no Empreendimento, informando, inclusive os custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, com base no cronograma físico-financeiro das obras, e entregue à Securitizadora, com cópia à Devedora, até o dia 10 (dez) de cada mês, ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) de cada mês coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento e, consequentemente, para liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora.
“Relatório de Medição Inicial”	O relatório de medição inicial das obras do Empreendimento, elaborado e emitido pelo Agente de Medição, conforme Anexo XII do Termo de Securitização.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório de monitoramento elaborado e enviado mensalmente pelo Agente de Monitoramento à Securitizadora, até o dia 10 (dez) de cada mês, ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional, anterior à Data de Apuração, e que conterá as informações complementares necessárias para a verificação das Razões de Garantia, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, quais sejam: (i) identificação dos Direitos Creditórios Elegíveis; (ii) Valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis à Taxa de Remuneração dos CRI; (iii) memória de cálculo do item (ii) e das Razões de Garantia; (iv) identificação das Unidades disponíveis para comercialização na data do respectivo Relatório de Monitoramento, bem como seus valores de avaliação, a ser atualizado anualmente na forma prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais; e (v) a verificação do valor de venda de cada uma das Unidades por valor igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda.

“Relatório Semestral”	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, na forma do Anexo X a este instrumento, para fins de comprovação da Destinação de Recursos.
“Remuneração”	Os juros incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme descritos na Cláusula 5.2 do presente Termo.
“Resgate Antecipado dos CRI”	Significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, diante da ocorrência: (a) do Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais; ou (b) Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.
“Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais”	Significa a obrigação de resgate antecipado do Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 5 e seguintes da Termo de Emissão das Notas Comerciais, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 9 do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”	A Devedora terá a opção de realizar a resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais a qualquer tempo, sendo certo que a referida resgate antecipado facultativo será realizada de acordo com o disposto na Cláusula 5 e seguintes do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 44”	A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em alterada.
“Resolução CVM 81”	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“Saldo Devedor”	significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, acrescido de demais encargos eventualmente devidos e não pagos.
“TED”	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 das Notas Comerciais” ou “Termo de Emissão”	O “ <i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 03 (três) Séries, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da SPE Espírito Santo do Jua Ltda.</i> ”, celebrado nesta data, entre a Emitente, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Garantidores, na qualidade de avalistas das Notas Comerciais.
“Taxa de Remuneração dos CRI”	A taxa de remuneração a que fazem jus os CRI - conforme estipulado neste Termo de Securitização.

“Termo” ou “Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	São os investidores profissionais, conforme artigo 11 da Resolução CVM 30, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao Empreendimento, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes. Para fins da Alienação Fiduciária do Imóveis, “Unidades” significa todas as unidades autônomas que integram o Empreendimento, exceto as Unidades Excluídas.
“Unidades Excluídas”	São as unidades pertencentes ao Empreendimento descritas no Anexo III-B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.6.4 do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.9.2 do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“Valor do Fundo de Obras”	O montante correspondente ao Valor Estimado para Conclusão de Obra, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial, podendo ser atualizado conforme novo Relatório de Medição, caso seja constatado aumento no valor do saldo de remanescente de obra a incorrer para conclusão do Empreendimento.
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor que, após a emissão dos CRI, deverá, sempre e a qualquer tempo, ser equivalente a, no mínimo, 03 (três) PMT, sendo, nesta data, correspondente à R\$ 701.219,00 (setecentos e um mil, duzentos e dezenove reais).
“Valor Estimado para Conclusão de Obra”	Significa o valor a incorrer estimado para fins da conclusão das obras no Empreendimento nesta data, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial, qual seja, R\$ 42.281.059,33.
“Valor Mínimo de Venda”	É o valor mínimo para comercialização de cada Unidade. Referido valor deverá ser equivalente a, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do valor de venda da respectiva Unidade, conforme estabelecido no Anexo VIII do Termo de Emissão e observado o cumprimento das Razões de Garantia.
“Valor Nominal Unitário”	Significa o valor nominal unitário dos CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, na Data de Emissão.
“Valor Total da Emissão”	Significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos no âmbito desta Oferta, que corresponderá a R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) 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 determinada disposição específica;
- (vii) 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;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. 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 Junta Comercial do Estado de São Paulo, 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.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI às 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de CRI da Emissora, no âmbito da securitização de direitos creditórios imobiliários, conforme previsto na Lei 14.430, cujas características são descritas na Cláusula 2.9.

2.1.1. A Emissora declara que são vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões reais), na Data de Emissão dos CRI.

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários e Titularidade. Com exceção dos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais da 3ª série, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram adquiridos pela Emissora por meio da subscrição das respectivas Notas Comerciais, conforme o Termo de Emissão das Notas Comerciais, sendo que o pagamento do Preço de Integralização pela aquisição dos Créditos Imobiliários será realizada após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

2.2.1. A subscrição e a integralização dos CRI 3ª Série ficarão condicionadas à prévia subscrição das Notas Comerciais da 3ª série pela Emissora, bem como à prévia vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais da 3ª série à Emissão, nos termos do §2º, artigo 20 da Lei nº 14.430, observado que a subscrição das Notas Comerciais da 3ª série ficará, por sua vez, condicionada à comprovação da existência de saldo de obras do Empreendimento a executar em valor igual ou superior ao valor total de emissão das Notas Comerciais 3ª Série, conforme Relatório de Medição.

2.2.2. Para fins da vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais da 3ª série à Emissão, deverão ser formalizados, às expensas do Patrimônio Separado, os seguintes documentos (em conjunto, os “Documentos Comprobatórios”), previamente à respectiva integralização dos CRI 3ª Série:

(a) a formalização do Boletim de Subscrição dos CRI 3ª Série;

(b) aditamento ao presente Termo de Securitização para: (i) alteração do Anexo II para prever os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais da 3ª série; e (ii) inclusão de novo anexo correspondente ao Relatório de Medição mencionado na Cláusula 2.2.1 acima;

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

(d) declaração de custódia da cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais da 3ª série pela respectiva Instituição Custodiante das CCI, nos termos do Anexo IV deste Termo de Securitização.

2.3. Classificação dos CRI. De acordo com as Regras e Procedimentos da ANBIMA, os CRI contam com as seguintes classificações, nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos da ANBIMA: (i) “Híbrido”, uma vez que o Empreendimento é destinado à habitação residencial e utilização comercial; (ii) “Concentrado”, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são devidos pela Devedora; (iii) segmento de loteamento; e (iv) lastro em créditos imobiliários oriundos de Notas Comerciais representativas de dívida.

2.4. Emissão da CCI: As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e se encontram custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, nos termos da Lei 10.931.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI aos CRI objeto da Emissão, cujas características principais estão listadas no Anexo II a este Termo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Arrecadadora, a Conta Investimento e a Conta Centralizadora:

- (i) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração na forma deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.6. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, conforme o caso, a partir da presente data, e até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis anteriores a cada Data de

Pagamento, quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes deste instrumento, bem como o saldo devedor atualizado 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 na Conta Arrecadadora, posteriormente transferidos para a Conta Centralizadora.

2.6.1. Nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM 17, na hipótese de qualquer inadimplemento em relação aos pagamentos referentes aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar toda e qualquer medida necessária prevista em lei e/ou no Termo de Securitização para resguardar os direitos e os interesses dos Titulares dos CRI.

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

2.8. Custódia. Este Termo de Securitização, as CCI e o Termo de Emissão de Notas Comerciais, além de eventuais aditamentos, em conjunto com os demais documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à emissão, serão custodiados junto a Instituição Custodiante, que será a fiel depositária contratada, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração na forma prevista no Anexo IV ao presente Termo de Securitização e registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430.

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

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as características especificadas no Anexo II ao presente instrumento, nos termos da Resolução CVM 60.

2.10. Integralização das Notas Comerciais e Liberação de Recursos. As Notas Comerciais serão integralizadas a prazo, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, observando-se os procedimentos a seguir descritos, admitida a integralização com ágio ou deságio. Para todos os efeitos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, as Notas Comerciais serão consideradas efetivamente integralizadas quando da transferência dos recursos oriundos da integralização dos CRI para a Conta Centralizadora, de modo que serão consideradas integralizadas tantas Notas Comerciais quantos forem os CRI integralizados.

2.10.1. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes Integralização 1, os recursos oriundos da Integralização 1 serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedora, na seguinte ordem:

- a) pagamento das Despesas Iniciais, no montante equivalente ao valor das Despesas Iniciais, por conta e ordem da Devedora;

- b) constituição do Fundo de Reserva, considerando o Valor do Fundo de Reserva, proporcionalmente às Notas Comerciais efetivamente integralizadas, por conta e ordem da Devedora;
- c) constituição dos Fundos de Obras, considerando o Valor do Fundo de Obras, proporcionalmente às Notas Comerciais efetivamente integralizadas, por conta e ordem da Devedora;
- d) destinação do sobejo de recursos para o Fundo de Obras.

2.10.2. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes Demais Integralizações, os recursos oriundos das Demais Integralizações serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na seguinte ordem:

- a) pagamento das Despesas Iniciais em aberto, conforme Anexo VII, por conta e ordem da Devedora;
- b) recomposição do Fundo de Reserva, considerando o Valor do Fundo de Reserva, proporcionalmente às Notas Comerciais efetivamente integralizadas, por conta e ordem da Devedora;
- c) recomposição do Fundos de Obras, considerando o Valor do Fundo de Obras, proporcionalmente às Notas Comerciais efetivamente integralizada, por conta e ordem da Devedora; e
- d) destinação do sobejo de recursos, caso exista, para o Fundo de Obras.

2.11. Os recursos das Integralizações serão disponibilizados à Devedora por meio de transferência dos recursos constantes do Fundo de Obras, conforme descrito na Cláusula 9 do presente instrumento, para a Conta da Devedora.

2.11.1. Uma vez totalmente integralizadas as Notas Comerciais, será dada pela Devedora a mais plena, geral e irrevogável quitação à Securitizadora, mediante a emissão de termo de quitação assinado pela Devedora, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da solicitação enviada pela Securitizadora nesse sentido.

2.11.1.1. A Securitizadora poderá, ainda, a seu exclusivo critério, solicitar termo(s) de quitação parcial, referente(s) à integralização das Notas Comerciais, consideradas, para esse fim, as parcelas utilizadas para pagamento das Despesas Iniciais e constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obra, uma vez que tais retenções e pagamentos são realizados por conta e ordem da Devedora.

2.11.2. Ocorrendo o encerramento da Oferta sem que todos os CRI tenham sido distribuídos, o preço de integralização das Notas Comerciais será automaticamente equivalente ao valor efetivamente recebido em razão da subscrição dos CRI distribuídos. O presente instrumento, e os demais Documentos da Operação, poderão ser aditados, conforme aplicável, para refletir essa alteração, observado, no entanto, que a disposição desta Cláusula será válida ainda que não ocorra o respectivo aditamento.

2.11.3. Não encerrada ou prorrogada a Oferta e havendo integralizações de CRI subsequentes, a Securitizadora continuará a pagar as parcelas do preço de integralização das Notas Comerciais à Devedora no valor equivalente aos CRI distribuídos e integralizados, até que o prazo de pagamento da referida parcela se encerre e até o limite de integralização da totalidade dos CRI

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

pelas CCI, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: Esta é a 36ª emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Séries: Os CRI serão emitidos em 03 (três) séries.
- (iii) Classes: Classe Única;
- (iv) Lastro dos CRI: Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Notas Comerciais.
- (v) Forma: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador CRI, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (vi) Quantidade de CRI: Serão emitidos 45.000 (quarenta e cinco mil) CRI, sendo:
 - i. 27.000 (vinte e sete mil) da 1ª Série;
 - ii. 12.000 (doze mil) da 2ª Série; e
 - iii. 6.000 (seis mil) da 3ª Série.
- (vii) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão corresponderá a até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão, observada a possibilidade de distribuição parcial dos CRI.
- (viii) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (ix) Atualização Monetária: Os CRI serão atualizados monetariamente conforme Cláusula 5.1 abaixo.
- (x) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Contados da Data de Emissão, da respectiva série dos CRI terão os seguintes prazos: (i) 3650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias para os CRI 1ª Série; (ii) 3252 (três mil, duzentos e cinquenta e dois) dias para os CRI 2ª Série; e (iii) 3070 (três mil e setenta) dias para os CRI 3ª Série (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI.
- (xi) Remuneração: Observado os eventos de pagamento ou de incorporação dos Juros Remuneratórios previstos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, a remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados de forma exponencial *pro rata temporis*, calculado mensalmente, desde as respectivas datas de integralização, nos termos da Cláusula 5.2 abaixo.

- (xii) Periodicidade de Pagamento de Remuneração: Observado os eventos de pagamento ou de incorporação dos Juros Remuneratórios previstos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, de acordo com a tabela de pagamento dos CRI, constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
- (xiii) Periodicidade de Pagamento da Amortização: Nas datas previstas de acordo com a tabela de pagamento dos CRI, constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
- (xiv) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário será instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, sobre a Conta Centralizadora, Conta Arrecadadora, Conta Investimento, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis e os Fundos, de acordo com o Termo de Securitização e na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
- (xv) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Securitizadora.
- (xvi) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- (xvii) Coobrigação da Emissora: Não há.
- (xviii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
- (xix) A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

- (xx) Data de Emissão dos CRI: As datas de emissões dos CRI serão:
- Data de Emissão 1ª Série: 22 de julho de 2025;
 - Data de Emissão 2ª Série: 24 de agosto de 2026; e
 - Data de Emissão 3ª Série: 22 de fevereiro de 2027.
- (xxi) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (xxii) Classificação de Risco: A Emissão não contará com classificação de risco.
- (xxiii) Possibilidade de Resgate Antecipado dos CRI: As possibilidades de Resgate Antecipado dos CRI estão definidas na Cláusula 6 abaixo.
- (xxiv) Ordem de Prioridade de Pagamentos: o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios será alocado observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos e a Ordem de Utilização de Excedente.
- (xxv) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, com recursos deduzidos pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, das integralizações dos CRI, no Valor do Fundo de Reserva.
- (xxvi) Fundo de Obras: O fundo de obras mantido na Conta Centralizadora, que conterà os recursos necessários para conclusão das obras do Empreendimento, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
- (xxvii) Garantias: Além da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e os Fundos, a presente emissão contará com Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xxviii) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário, na cobrança do crédito;
- (xxix) Ágio ou Deságio. Será admitida aplicação de ágio ou deságio na subscrição e integralização de CRI, observado o fator de risco “*Risco de Integralização ou Aquisição dos CRI com Ágio*”, previsto no Anexo VIII ao presente instrumento, sendo certo que tal ágio ou deságio será aplicado igualmente à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data;
- (xxx) Escrituração: Os CRI serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195. O Escriturador CRI será responsável por realizar a escrituração dos CRI, entre outras responsabilidades definidas nas normas editadas pela CVM. Desde já o emissor declara estar ciente e de acordo, aderindo formalmente, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a respeitar e a cumprir todos os termos,

procedimentos e condições do Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Valores Mobiliários e Outras Avenças e demais Manuais, e, inclusive, em suas eventuais alterações e aditamentos, complementos e/ou novas versões disponíveis em seu website (<https://www.laqus.com.br/atendimento/documentos>).

3.2. Oferta e Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, sendo a distribuição realizada pela Coordenadora Líder em regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.2.1. Os CRI serão objeto de 8 (oito) Ofertas distintas, uma para cada série dos CRI, para cada qual haverá um requerimento de registro específico.

3.2.2. A Oferta será destinada apenas a investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 26 da Resolução CVM 160, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado, previstas na regulamentação em vigor. Nesse sentido, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, foi dispensada a apresentação de prospecto para a realização da Oferta, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160 e neste Termo.

3.2.3. Os CRI da presente Oferta permanecerão a mercado por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos, observado o disposto na Cláusula 3.2.13 abaixo.

3.2.4. Os CRI serão subscritos no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração, no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: (a) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, conforme descrito na Cláusula 3.2.5; e (c) foi dispensada a divulgação de um prospecto para a realização da Oferta. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de Investidor Profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

3.2.5. Os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60.

3.2.6. Requerimento de Registro Automático. Em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 27 da Resolução CVM 160, a Oferta seguirá o Registro Automático de Distribuição, tendo em vista o atendimento das seguintes condições:

- (i) pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM;
- (ii) protocolo do formulário eletrônico de Registro Automático de Distribuição, preenchido por meio de sistema de registro disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) declaração da Emissora atestando que o seu registro de emissora se encontra atualizado.

3.2.7. Anúncio de Início. O período de distribuição será iniciado, mediante comunicação a ser enviada pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), após a obtenção do registro da Oferta na CVM. O Anúncio de Início será divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM

160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora encaminhará à CVM e à B3 a versão eletrônica do Anúncio de Início.

3.2.8. Período de Distribuição. O início de cada uma das Ofertas será informado pela Coordenadora Líder à CVM, de acordo com a Resolução CVM 160, e ao mercado mediante a divulgação do Anúncio de Início, sendo que a subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação”).

3.2.9. Anúncio de Encerramento. O encerramento da Oferta deverá ser informado pela Coordenadora Líder ao mercado mediante a divulgação de anúncio de encerramento nas páginas na rede mundial de computadores da Coordenadora Líder, da CVM e da B3, observado o disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta, inclusive daqueles constantes do lote adicional, assim como o eventual exercício da opção de distribuição do lote suplementar, observada a possibilidade de distribuição parcial, conforme Cláusula 3.2.17.1 (“Anúncio de Encerramento”).

3.2.10. As Partes se comprometem a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, página na rede mundial de computadores, rede social ou aplicativo, nos termos da Resolução CVM 160.

3.2.11. O valor de Emissão não pode ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.2.12. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

3.2.13. A Coordenadora Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo sistema em que a ordem será liquidada.

3.2.14. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI, no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores Profissionais na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta.

3.2.15. Caso a Oferta seja cancelada e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Coordenadora Líder deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre o cancelamento e, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das Despesas Iniciais e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.2.16. Registro da Oferta na ANBIMA: Nos termos do inciso I do artigo 20 do “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, em vigor desde 2 de janeiro de 2023 (“Código ANBIMA”), expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.2.17. A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) colocação da totalidade dos CRI emitidos; (ii) após transcorrido o Prazo de Colocação e não tenha ocorrido a Colocação Mínima, nos termos das Cláusulas 3.2.17.1 e seguintes, abaixo; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a critério da Coordenadora Líder.

3.2.17.1. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, e o encerramento da distribuição de cada uma das séries dos CRI caso

sejam subscritos e integralizados CRI da respectiva série no montante mínimo equivalente (“Colocação Mínima”):

- (i) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), para os CRI 1ª Série;
- (ii) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), para os CRI 2ª Série; e
- (iii) R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), para os CRI 3ª Série.

3.2.17.2. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima. Na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

3.2.17.3. Em razão da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, e admitida a Colocação Mínima descrita na Cláusula 3.2.17.1 acima, será admitida a colocação parcial das Notas Comerciais de cada Série, desde que em valor equivalente aos Montantes Mínimos, conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

3.2.17.4. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima da respectiva série dos CRI até o final do Prazo de Colocação, os CRI da respectiva série serão cancelados pela Coordenadora Líder, que deverá devolver aos Investidores Profissionais o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pela Devedora.

3.2.17.5. Nesta hipótese, a Emissora e Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar à Operação ao status quo ante, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento da respectiva série dos CRI e respectiva devolução do Preço de Integralização aos Investidores Profissionais.

3.2.17.6. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.2.18. Alteração de Características Essenciais da Oferta. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora deve se certificar de que os potenciais Investidores Profissionais estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

3.2.18.1. Os Investidores Profissionais que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

3.2.18.2. Os Investidores Profissionais que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos documentos da Oferta.

3.3. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora, do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

3.3.1. Destinação de Recursos dos Créditos Imobiliários. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais, serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento, para o financiamento direto para a construção e/ou reforma e desenvolvimento do Empreendimento, conforme o cronograma de destinação indicativo estipulado no Anexo IX e Anexo XI, datadas após a primeira Data de Integralização e observadas as disposições abaixo.

3.3.2. Cronograma. O cronograma de destinação indicativo estipulado no Anexo IX e Anexo XI são meramente tentativos, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação da totalidade dos recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão das Notas Comerciais ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) tal fato não será configurada como um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI. 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.

3.3.3. Procedimento de Verificação. A Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, no dia 30 do mês subsequente ao encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos das Notas Comerciais, relatório nos termos do modelo constante do Anexo IX, cujo primeiro relatório será devido em 31 de julho de 2025 e o segundo em 31 de janeiro de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento, cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre (“Documentos da Destinação”), com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, com relação aos valores gastos com a construção do Empreendimento, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento, nos termos desta Cláusula.

3.3.4. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos das Notas Comerciais. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

3.4. Disposições Gerais sobre a Destinação de Recursos.

3.4.1. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos oriundos do desembolso das Notas Comerciais, nos termos da presente Emissão.

3.4.2. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo) que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.4.3. Entende-se por “Documentos de Destinação” 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 fornecedor (CNAE) 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.

3.4.4. A Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação expedida por órgãos públicos, a Destinação de Recursos, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

3.4.5. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta Cláusula 3.3, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado.

3.4.6. Os recursos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula, sendo que a Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente conforme o disposto nesta Cláusula e a destinar os recursos em conformidade com a Resolução Conselho Monetário Nacional (“CMN”) 5.118 de 1 de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“Resolução CMN 5.118”).

3.4.7. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o Empreendimento não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

3.4.8. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 3.4.7, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

3.4.9. Considerando que, no âmbito da Operação, a constituição do lastro se dará pela correta destinação de recursos pela Devedora, bem como considerando as obrigações regulamentares impostas ao Agente Fiduciário, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação de Recursos.

3.4.10. A obrigação de verificação da Destinação de Recursos sobreviverá em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais, até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.4.11. Caso ocorra o resgate ou o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observada a Data de Vencimento dos CRI, a Devedora continuará a ser a responsável pelo pagamento da parcela devida ao Agente Fiduciário à título de verificação da destinação dos recursos, até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.4.12. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, excetuadas informações e eventuais esclarecimentos que tenham que ser prestados aos Titulares dos CRI, à Securitizadora e qualquer autoridade competente.

3.4.13. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações constantes do Relatório Semestral.

3.5. Inclusão de novos empreendimentos. Durante a vigência dos CRI, será possível a inserção de novos empreendimentos ou imóveis para fins da Destinação de Recursos, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial. Neste caso, após aprovado pelos Titulares dos CRI, será necessário aditar a presente Cédula e o Termo de Securitização, conforme aplicável.

3.5.1. A inclusão de novos empreendimentos prevista na Cláusula 3.5, ocorrerá, desde que aprovada em Assembleia Especial por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes em segunda convocação.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is), conforme previsto em cada uma das Condições Precedentes.

4.2. Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, o qual poderá ser acrescido de eventual ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Coordenadora Líder.

4.3. 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 CRI com base nas informações prestadas pela B3.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

5.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI de cada série da Emissão será atualizado pela variação acumulada do IPCA, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis,

a partir da primeira Data de Integralização, calculada e aplicada mensalmente, ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado ao saldo devedor, até a data de vencimento, conforme as fórmulas a seguir:

$$VNa = VNb \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, conforme abaixo:

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

Onde:

NI_k = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior a Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior a Data de Pagamento. A título de exemplificação caso a data de pagamento seja em dezembro será utilizado o IPCA referente a outubro divulgado em novembro;

NI_{k-1} = Valor do número índice referente ao mês imediatamente anterior ao mês considerado por NI_k;

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo dup um número inteiro;

dut = Número de dias úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo dut um número inteiro. Exclusivamente até a primeira Data de Pagamento, considera-se dut com 22 (vinte e dois) Dias Úteis;

Observações:

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

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas;

O fator resultante da expressão: é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior.

5.1.1. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) na hipótese de não divulgação do NIK, até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Emissora ou da Devedora;
- (ii) caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Operação ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INCC, ou ainda, na ausência deste, por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e a Devedora e deverá ser ratificado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial;
- (iii) tanto o IPCA, o novo índice citado no item (ii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (iv) A aplicação do IPCA ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento das Notas Comerciais ou qualquer outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre as Partes, de acordo com o disposto no item (ii) acima. Nessa hipótese, será necessária uma Assembleia Especial para definir o referido índice.
- (v) Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida Assembleia Especial de titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária.
- (vi) Caso, na Assembleia Especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da respectiva assembleia especial de titulares de CRI, ou contados da data em que referida assembleia especial de titulares de CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo saldo devedor atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento, até a data do efetivo pagamento do resgate antecipado compulsório. Caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou caso a assembleia não seja instalada, a Devedora estará obrigada a realizar o resgate antecipado compulsório, sendo

que, neste caso, será utilizado para o cálculo da Atualização Monetária o último IPCA conhecido até a data da efetiva liquidação.

5.2. Remuneração. Conforme disposto no Anexo I, a remuneração dos CRI de cada série será composta pelos Juros Remuneratórios, devidos nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$FatorJuros = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

i = 15,6634 (quinze inteiros, seis mil, seiscentos e trinta e quatro milionésimos), informado com 4 (quatro) casas decimais;

dup = conforme definido acima.

5.3. Amortização Programada dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas datas de pagamentos estipuladas no Anexo I ao presente instrumento.

5.3.1. Cálculo da Amortização Programada. O valor nominal unitário atualizado dos CRI será amortizado conforme exposto abaixo:

$$AM_i = VNa \times TA_i$$

Onde:

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

VNa = conforme definido acima;

Tai = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização constante do Anexo I ao presente instrumento.

5.3.2. Após cada parcela de amortização, o valor nominal unitário remanescente é calculado da seguinte forma:

$$VNr = VNa - AM_i$$

Onde:

VNr = valor nominal unitário remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

AM_i = valor da i -ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme Anexo I ao presente instrumento.

5.3.3. Após o pagamento da i -ésima parcela de amortização, VNr assume o lugar de VNb para efeito de continuidade de atualização.

5.3.4. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

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

5.3.6. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.4. Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária:

$$Amex_{Am} = VNe(C - 1)$$

Onde:

Amex Am: Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária;

VNe: Valor Nominal Unitário da primeira integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação de Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, se arredondamento; e

C: Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.4.1. Os valores devidos à título de Amortização Extraordinária Compulsória de Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário não serão calculados quando houver variação negativa do IPCA.

6. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária dos CRI. Haverá Amortização Extraordinária dos CRI nas hipóteses indicadas abaixo, observando-se, em qualquer caso, o limite máximo de amortização de 98% (noventa e oito por cento).

6.1.1. Amortização Extraordinária dos CRI em decorrência de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais poderá ser realizada pela Devedora a qualquer tempo, sempre em uma Data de Pagamento, mediante Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, com recursos próprios e, portanto, não oriundos dos Direitos Creditórios e/ou das Distribuições de Dividendos, e a seu exclusivo critério, caso em que deverão ser observados os procedimentos do Termo de Emissão das Notas Comerciais e deste Termo.

6.1.1.1. Após o recebimento de Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa da Devedora sobre a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, a Emissora comunicará tal fato aos Titulares dos CRI, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador CRI, à B3, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos em relação à data estipulada para a referida Amortização Extraordinária dos CRI.

6.1.1.2. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa conterá, no mínimo, as seguintes informações: (a) a ocorrência de Amortização Extraordinária dos CRI; (b) a data prevista para a efetiva Amortização Extraordinária dos CRI, que deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento; (c) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI; e (d) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI

6.1.2. Amortização Extraordinária dos CRI em decorrência de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais. A Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais será realizada e, consequentemente, os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma compulsória, nas seguintes hipóteses:

- (i) Caso haja a Antecipação dos Direitos Creditórios, por qualquer Adquirente, conforme identificado pelo Agente de Monitoramento, no Relatório de Monitoramento, os recursos oriundos de tal pagamento antecipado serão obrigatoriamente utilizados para amortização extraordinária do saldo devedor das Notas Comerciais;
- (ii) Na hipótese de desenquadramento das Razões de Garantia, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, diante da frustração da recomposição das Razões de Garantia;
- (iii) Sempre na Data de Pagamento do mês subsequente ao que se apurar recursos disponíveis na Conta Arrecadadora e/ou Conta Centralizadora, o Excedente mensal será obrigatoriamente utilizada para amortização extraordinária dos CRI conforme a Ordem de Utilização do Excedente;
- (iv) Caso ocorra qualquer Distribuição de Dividendos em um período em que estiver em trâmite eventual descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Emitente e/ou pelos Garantidores, a totalidade dos respectivos recursos de tal Distribuição de Dividendos será obrigatoriamente utilizada para amortização extraordinária do saldo devedor dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais;
- (v) Caso ocorra a complementação do Valor Mínimo de Venda, pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, os recursos referentes a diferença entre o valor efetivo da venda e o Valor Mínimo de Venda, depositado na Conta Centralizadora e/ou Conta Arrecadadora, pela Devedora, deverão ser utilizados para amortização extraordinária do saldo devedor das Notas Comerciais;
- (vi) caso haja excedente do Valor do Fundo de Reserva, os recursos que sobejarem o Valor do Fundo de Reserva deverão ser utilizados para amortização extraordinária do saldo devedor das Notas Comerciais;

(vii) na hipótese de haver recursos disponíveis no Fundo de Obras após a conclusão das obras do Empreendimento, tais recursos deverão ser utilizados integralmente para amortização extraordinária do saldo devedor das Notas Comerciais; e

(viii) Nas demais hipóteses previstas no Termo de Emissão das Notas Comerciais e nos Documentos da Operação.

6.1.3. Em qualquer caso de Amortização Extraordinária dos CRI, os CRI serão extraordinariamente amortizados de forma *pro rata* entre todos os CRI, que deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento, alcançando, indistintamente, todos os CRI de todas as Séries.

6.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI na ocorrência: (i) de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (ii) de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais; (iii) caso não haja acordo acerca da taxa substitutiva, nos termos da Cláusula 5.1.1, item (v). Em qualquer caso de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, os CRI de todas as Séries serão integralmente resgatados, nos termos da Cláusula 6.2.2.8 abaixo.

6.2.1. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em decorrência da Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais poderá ser realizado pela Devedora a qualquer tempo e a exclusivo critério da Devedora, caso em que deverão ser observados os procedimentos da Cláusula 6.2.2.8 e seguintes deste Termo de Securitização.

6.2.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais. Os CRI serão integralmente resgatados pela Emissora, conforme os procedimentos da Cláusula 6.2.2.7 e seguintes deste Termo de Securitização, na hipótese de: (i) ser verificada a ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais, conforme descritos no Termo de Emissão das Notas Comerciais; ou (ii) ser declarado, pelos Titulares de CRI, o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, conforme descritos no Termo de Emissão das Notas Comerciais .

6.2.2.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático. Nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, as Notas Comerciais vencerão antecipadamente de forma automática, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, mediante a ocorrência de qualquer das hipóteses descritas na Cláusula 9.1.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático").

6.2.2.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, a ocorrência dos eventos descritos na Cláusula 9.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais, com exceção dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático") e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado", observados os respectivos prazos de cura, ensejará o vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais.

6.2.2.3. A Devedora deverá enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário, todo primeiro Dia Útil de fevereiro de cada ano até a Data de Vencimento, declaração atestando a não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado.

6.2.2.4. A Devedora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência e o descumprimento do dever de comunicar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI.

6.2.2.5. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar acerca da não ocorrência do Vencimento Antecipado.

6.2.2.6. Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 6.2.2.5 acima, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, deliberem pela declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, com os respectivos recursos a serem recebidos da Devedora. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a não manifestação dos Titulares dos CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Emissora não deverá declarar o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários.

6.2.2.7. Caso venha a ocorrer um evento de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, conforme declarado em Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 6.2.2.5 e 6.2.2.6, a Emissora deverá notificar a Devedora para que, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação, realize o pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme as instruções da Securitizadora nesse sentido, as quais constarão da referida notificação.

6.2.2.8. Adicionalmente, a Emissora notificará, em até 3 (três) Dias Úteis de antecedência a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o Agente Fiduciário e a B3, com relação ao Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

6.2.2.9. A Emissora deverá efetuar o pagamento necessário para a liquidação integral dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento dos recursos pagos pela Devedora em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais, fora do âmbito da B3, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.2.2.10. Caso a Emissora não realize o pagamento descrito na Cláusula acima no prazo ali estipulado, e desde que tenha recebido os recursos decorrentes do vencimento antecipado das Notas Comerciais tempestivamente, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo.

6.2.2.11. Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os Titulares de CRI terão o direito de partilhar o lastro igualmente entre todos os CRI, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os CRI, independentemente da série.

7. ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores depositados na Conta Arrecadadora, posteriormente transferidos para a Conta Centralizadora, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios no Mês de Competência, incluindo, mas não apenas, valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos no Mês de Apuração imediatamente subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto;
- (ii) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (iii) juros remuneratórios dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (iv) Pagamento de parcela(s) de amortização vencidas e não pagas, se aplicável
- (v) juros remuneratórios dos CRI, imediatamente vincendos, no respectivo mês;
- (vi) Pagamento de parcela de amortização imediatamente vincenda, se aplicável no respectivo mês;
- (vii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, na hipótese de descumprimento das Razões de Garantia, conforme as regras do Termo de Emissão;
- (viii) Pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária dos CRI;
- (ix) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (x) Liberação para a Emitente dos recursos referentes aos impostos do Empreendimento, mediante indicação do Agente Monitoramento no Relatório de Monitoramento;
- (xi) Liberação para a Emitente dos recursos referentes às comissões de corretagem, quando aplicável, mediante indicação do Agente Monitoramento no Relatório de Monitoramento.

7.2. Desde que as Razões de Garantias estejam atendidas, o Excedente será utilizado conforme a Ordem de Utilização do Excedente.

7.3. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

7.4. Os recursos que sobejarem o pagamento dos itens da Cláusula 7.1 acima (isto é, os recursos do Excedente) terão as destinações conforme a Ordem de Utilização do Excedente.

8. GARANTIAS

8.1. Garantias. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, constituídas e a serem constituídas:

- (i) Aval prestados pelos Avalistas no Termo de Emissão das Notas Comerciais;
- (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (iii) Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iv) Cessão Fiduciária;
- (v) Fundos; e
- (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.1.1. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários contarão com o Regime Fiduciário, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.1.2. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.1.3. As Garantias foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Devedora e pelos Avalistas, conforme o caso, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

8.2. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

8.2.1. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos Imóveis, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

8.3. Alienação Fiduciária de Quotas. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

8.4. Cessão Fiduciária. A Operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

9. FUNDOS DE LIQUIDEZ

9.1. Fundo de Reserva. Será constituído, 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 dos

CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva.

9.1.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o patrimônio separado do CRI. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações dos referidos recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

9.1.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora durante o prazo da Operação, devendo ser utilizados prioritariamente para pagamento de Juros Remuneratórios, amortização e custos com eventual execução de Garantias, se aplicável, e após isso deverão ser utilizados, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos.

9.1.3. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, absterem-se 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.

9.1.4. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, 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.

9.1.5. Em cada Data de Apuração, o Valor do Fundo de Reserva deve ser correspondente a no mínimo 03 (três) PMTs. Dessa forma, caso haja redução ou aumento de tal valor ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Reserva também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

9.1.6. 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, para a Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.

9.2. Fundo de Obras. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito por meio da retenção, na Conta Centralizadora, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, de parte dos recursos oriundos da integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Obras, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

9.2.1. Os recursos das Integralizações serão depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados, pela Securitizadora, para constituição e, depois, complemento, do Fundo de Obras, por conta e ordem da Devedora, conforme o cumprimento das respectivas Condições Precedentes e, uma vez depositados no Fundo de Obras, os recursos serão liberados à Devedora de acordo com as regras

estipuladas neste instrumento e no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

9.2.2. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra e comprovado por meio de envio de cada relatório de medição física das obras à Securitizadora, conforme validado pelo Agente de Medição, com cópia ao Agente Fiduciário nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

9.2.3. O Agente de Medição deverá realizar a medição física das obras em periodicidade mensal, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) de cada mês não for um Dia Útil. A liberação dos recursos do Fundo de Obras à Devedora ocorrerá em periodicidade mensal, na Conta da Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a entrega do respectivo Relatório de Medição.

9.2.4. Excepcionalmente, e somente mediante a solicitação da Devedora, o Agente de Medição poderá realizar a medição física das obras em periodicidade quinzenal, ou data adversa a data prevista em cronograma, sendo que o envio do Relatório de Medição à Securitizadora, será realizado até o 5º (quinto) Dia Útil, a contar do dia subsequente a data de realização da medição física das obras pelo Agente de Medição. Os recursos do Fundo de Obras serão liberados à Devedora, em um prazo de 3 (três) Dias Úteis, a contar da data de envio do Relatório de Medição à Securitizadora, pelo Agente de Medição.

9.2.5. O valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado ao valor efetivamente integralizado dos CRI até aquele momento, e considerando o recurso efetivamente desembolsado no desenvolvimento do Empreendimento, conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição, desde que haja recursos disponíveis no Fundo de Obras. Para liberação do Fundo de Obras, a Securitizadora deverá se basear exclusivamente no valor mencionado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, observado que a Securitizadora não realizará nenhuma validação entre o valor informado no Relatório de Medição e o percentual de evolução das obras.

9.2.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição

9.2.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

9.2.8. A Securitizadora, bem como o Agente Fiduciário, poderá solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, de acordo com o solicitante, sempre com cópia à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

9.2.9. Caso (a) a Emitente não aplique os recursos do Fundo de Obras na obra do Empreendimento, conforme atestado pelo Agente de Medição, no Relatório de Medição; ou (b) o custo das obras do Empreendimento venha a se tornar superior ao Valor Estimado para Conclusão de Obra, *i.e.* o saldo de custo das obras a incorrer no Empreendimento seja superior ao valor disponível no Fundo de

Obras, conforme apurado pelo Agente de Medição em cada Relatório de Medição, a diferença a maior deverá ser arcada pela Emitente com recursos próprios, sendo que, sem prejuízo de tal responsabilidade da Emitente, a Securitizadora: (i) reterá todo o Excedente, destinando-o à recomposição do Fundo de Obras conforme o novo cronograma físico-financeiro, de forma que o Fundo de Obras seja recomposto e suficiente para fazer frente ao custo da obra a incorrer que estiver previsto no cronograma físico-financeiro; e (ii) diante da insuficiência dos valores retidos conforme item (i) acima, utilizará os recursos do Fundo de Reserva para mesma finalidade, *i.e.*, utilizará os recursos do Fundo de Reserva para a recomposição do Fundo de Obras. Após o reenquadramento do Fundo de Obras ao custo orçado de obra pendente de execução conforme o cronograma físico-financeiro, os recursos do Fundo de Obras voltarão a ser desembolsados conforme evolução físico-financeira das obras do Empreendimento, de acordo com o respectivo Relatório de Medição. Nenhum recurso do Fundo de Obras será liberado à Emitente enquanto houver diferença a maior entre o custo orçado da obra pendente de execução e o valor do Fundo de Obras, exceto mediante aprovação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

9.2.10. Após o reenquadramento do Fundo de Obras ao custo orçado de obra pendente de execução conforme o cronograma físico-financeiro, os recursos do Fundo de Obras voltarão a ser desembolsados conforme evolução físico-financeira das obras do Empreendimento, de acordo com o respectivo Relatório de Medição. Nenhum recurso do Fundo de Obras será liberado à Devedora enquanto houver diferença a maior entre o custo orçado da obra pendente de execução e o Valor de Obra Atual nos termos previstos no Termo de Emissão, exceto mediante aprovação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

9.2.11. Em qualquer outra hipótese em que a Devedora deixar de arcar com os custos necessários ao regular andamento da execução das obras do Empreendimento, conforme atestado pelo Relatório de Medição e respeitado um prazo de cura de 45 (quarenta e cinco) dias, a Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora a totalidade do saldo remanescente necessário a integral conclusão das obras do Empreendimento, sob pena de excussão pela Securitizadora das Garantias da Operação para satisfazer tal obrigação.

9.2.12. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2.3, a Devedora poderá solicitar, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência ao recebimento do respectivo Relatório de Medição (“Data de Solicitação Adiantamento”), adiantamentos para aquisição de serviços e materiais para entrega futura (“Solicitação de Adiantamentos”), desde que, cumulativamente: (a) os Contratos de Garantia tenham sido devidamente registrados junto aos órgãos de registro competentes, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia; e (b) a Devedora apresente à Securitizadora e ao Agente de Medição a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços, sendo certo que os adiantamentos aqui descritos somente poderão ser realizados se atendidos os requisitos de contrapartes descritos no Anexo IX do Termo de Emissão das Notas Comerciais (“Adiantamentos” ou “Adiantamento”).

9.2.13. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser realizados com 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento do Relatório de Medição, e deverão observar as seguintes premissas de adiantamento: (a) o limite máximo individual de cada solicitação de Adiantamento será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); (b) o limite máximo global, considerando todas os eventuais adiantamentos, será de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) caso em que, atingido referido valor, eventuais futuros adiantamentos deverão ser previamente aprovadas em sede de Assembleia Especial, observado que tal limite máximo global será recomposto após a verificação da evolução físico-financeira dos valores que tiverem sido objeto de Adiantamento, conforme Relatório de Medição – o valor da

referida recomposição corresponderá àquele indicado no Relatório de Medição a título de desconto de antecipação / adiantamento; (c) o adiantamento somente poderá ser realizada no limite máximo do respectivo item do orçamento apresentado inicialmente; e (d) as evoluções físicas vinculadas a Adiantamentos não darão ensejo a novas liberações do Fundo de Obras, conforme Cláusula 9.2.15 abaixo; e (e) em adição às premissas aqui descritas, apenas será admitida 1 (uma) Solicitação de Adiantamento por mês.

9.2.14. Os Adiantamentos em valor superior ao limite máximo individual previsto nesta Cláusula, dependerão de aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial.

9.2.15. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que for liberado à Devedora, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras, independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento na obra do Empreendimento. O valor dos Adiantamentos será deduzido de reembolsos de medições de obras futura, conforme a ser apurado pelo Agente de Medição que o item adiantado foi medido.

9.2.16. Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora e os respectivos comprovantes deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia ao Agente de Medição, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tais pagamentos tiverem sido realizados, ficando a liberação de recursos do mês imediatamente subsequente condicionada à efetiva comprovação do Adiantamento anterior.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário. Nos termos dos artigos 25 a 32 da Lei 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário para constituição do Patrimônio Separado sobre:

- (i) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
- (ii) as Garantias;
- (iii) a Conta Centralizadora;
- (iv) Conta Arrecadadora;
- (v) Conta Investimentos;
- (vi) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e/ou Conta Arrecadadora e/ou Conta Investimento;
- (vii) os recursos do Fundo de Reserva e Fundo de Obras, enquanto não investidos em Aplicações Financeiras Permitidas;
- (viii) dos valores referentes à integralização dos CRI; e
- (ix) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens acima, conforme aplicável.

10.1.1. A Emissora elaborará, publicará e enviará ao Agente Fiduciário as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social.

10.1.2. Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído: (i) são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.1.3. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado deverá ser isento 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 responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

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

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

10.1.6. A Assembleia Especial deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente do número de Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, conforme os artigos 30 e seguintes da Lei 14.430. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

10.1.7. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

10.1.9. 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 Reserva integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Reserva e caso a Devedora 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 Devedora.

10.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Reserva) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

10.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, cujo exercício será considerado encerrado em 30 de junho de cada ano.

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

10.3.2. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento de uma taxa de emissão dos CRI e uma taxa de administração (“Taxa de Emissão” e “Taxa de Administração”, respectivamente).

10.3.3. A Taxa de Emissão será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga parcela única no valor de R\$33.000,00 (trinta e três mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização.

10.3.4. A Taxa de Administração será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes.

10.3.5. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

10.3.6. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Oferta dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de resgate estiver em curso, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI.

10.3.7. A Taxa de Emissão e a Taxa de Administração serão acrescidas dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.3.8. A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Devedora, conforme previsto neste Termo), especialmente, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; (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 Garantidores. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão e desde que tenha havido, aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Devedora. 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.

10.3.9. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniárias ou não, de Reestruturação após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, será devida à Emissora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente à R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora

de trabalho, dedicadas a qualquer das atividades acima relacionadas, limitada ao valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês (“Fee de Reestruturação”), 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. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer nos termos da Cláusula 10.3.5 acima.

10.3.10. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto na Cláusula 10.3.9 acima.

10.3.11. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

10.3.12. O regime fiduciário tratado nesta Cláusula 10 será instituído nos termos da declaração da Emissora, constante no Anexo III abaixo, e mediante registro do Termo de Securitização e de eventuais aditamentos na B3, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

11. RAZÕES DE GARANTIAS

11.1. Razões de Garantia. As Razões de Garantia deverão ser observadas em cada Data de Apuração e até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

11.2. Razão de Garantia do Fluxo Mensal. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá assegurar que a somatória dos valores creditados na Conta Arrecadadora a título de pagamento dos Direitos Creditórios ao longo de um mês de competência (considerando os valores creditados entre o dia 1 e o dia 30 ou 31 de cada mês, conforme o caso), descontados os valores referentes às Antecipações, deverá corresponder a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor da PMT do mês da respectiva Data de Apuração, acrescida das Despesas Recorrentes do referido mês de competência.

11.2.1. A seguinte fórmula será utilizada para verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal:

$$RGFM = \frac{DCT_{m-1}}{PMT_m + Despesas\ Recorrentes}$$

Onde:

“RGFM” = Razão de Garantia do Fluxo Mensal;

“ DCT_{m-1} ” = Valores pagos na Conta Arrecadadora (inclusive aqueles que tenham sido objeto de Repasse) a título de pagamento dos Direitos Creditórios no mês de competência, subtraídas as antecipações;

“ PMT_m ” = Parcela de pagamento de amortização programada e remuneração dos CRI na Data de Pagamento do mês da Data de Apuração;

“Despesas Recorrentes” = Despesas necessárias para manutenção da Operação no referido mês de competência, classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo VIII ao presente instrumento.

11.3. Razão de Garantia do Saldo Devedor. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor dos Direitos Creditórios Elegíveis, trazidos a valor presente pela Taxa de Remuneração dos CRI, no último dia do mês de competência imediatamente anterior à Data de Apuração, seja correspondente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI, posicionada no último dia do mês de competência imediatamente anterior à data de cálculo.

11.3.1. A seguinte fórmula será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia de Saldo Devedor:

$$RGSD = \frac{VPL\ DCE}{SD_{CRI}}$$

Onde:

“RGSD” = Razão de Garantia do Saldo Devedor;

“VPL DCE” = O valor dos Direitos Creditórios Elegíveis trazidos à valor presente pela Taxa de Remuneração dos CRI, no último dia do mês de competência imediatamente anterior à data de cálculo, considerando o prazo da Operação;

“ SD_{CRI} ” = Saldo devedor dos CRI atualizado subscritos e integralizados, calculado no último dia do mês de competência imediatamente anterior à data de cálculo.

11.4. Verificação e Monitoramento das Razões de Garantia. A verificação do cumprimento das Razões de Garantia será realizada pela Securitizadora nas respectivas Datas de Apuração e de acordo com o disposto acima, desde que tenha recebido o respectivo Relatório de Monitoramento, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar, ainda que em datas diferentes da Data de Apuração.

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

11.4.2. Para os fins de verificação anual de suficiência das Garantias pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme previsto no inciso “x” do art. 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, o valor

em garantia será aquele apurado mensalmente pela Securitizadora nos termos acima e da Cláusula 7.4 das Notas Comerciais, ou seja, o resultado das Razões de Garantia, o qual será enviado mensalmente ao Agente Fiduciário para verificação em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apuração pela Securitizadora.

11.5. Cálculo das Razões de Garantia. O cálculo das Razões de Garantia será realizado pelo Agente de Monitoramento e indicado no Relatório de Monitoramento a ser disponibilizado até o dia 10 (dez) de cada mês, imediatamente anterior ao mês de recebimento do relatório, a contar da primeira integralização de CRI.

11.6. Descumprimento das Razões de Garantia. Nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, se, a qualquer tempo, for constatado o descumprimento das Razões de Garantia, deverão ser observados os procedimentos descritos nas Cláusulas a seguir:

11.6.1. Na hipótese de descumprimento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal:

- (i) a Securitizadora deverá realizar, na Data de Pagamento subsequente, por conta e ordem da Devedora, com recursos do Excedente, a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, no montante correspondente à diferença entre (a) os valores que deveriam ter sido recebidos na Conta Arrecadadora (inclusive aqueles que tenham sido objeto de Repasse) no mês de competência (líquidos das antecipações) para cumprimento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal e (b) os valores efetivamente recebidos na Conta Arrecadadora (inclusive aqueles que tenham sido objeto de Repasse) no mês de competência (líquidos das antecipações); ou,
- (ii) caso o Excedente e/ou os recursos disponíveis na Conta Centralizadora e/ou Conta Arrecadadora e/ou Conta Investimento (e que não integrem nenhum dos Fundos) não sejam suficientes para a realização da Amortização Extraordinária Compulsória no montante necessário descrito no item acima, a Securitizadora deverá notificar a Devedora e os Garantidores, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Apuração em questão, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para que, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de tal notificação, aporem recursos na Conta Centralizadora em valor suficiente para a realização dos pagamentos dos itens da Ordem de Prioridade de Pagamentos, bem como para a realização da Amortização Extraordinária Compulsória no montante descrito no item acima, conforme a ser descrito na referida notificação.

11.6.2. Na hipótese de descumprimento da Razão de Garantia do Saldo Devedor:

- (i) a Securitizadora deverá realizar na Data de Pagamento subsequente, por conta e ordem da Devedora, com recursos do Excedente, a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, no montante necessário para que a referida razão seja reenquadrada; e
- (ii) caso os recursos disponíveis na Conta Centralizadora e/ou Conta Arrecadadora e/ou Conta Investimento (e que não integrem nenhum dos Fundos) não sejam suficientes para a realização do disposto acima, a Securitizadora deverá notificar a Devedora e os Garantidores em até 1 (um) Dia Útil da Data de Apuração em questão, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para que, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de tal notificação, a Devedora e/ou os Garantidores aporem recursos na Conta Centralizadora, nos termos deste instrumento, em valor suficiente para o reenquadramento da Razão de Garantia descumprida.

11.7. Sem prejuízo da possibilidade de decretação de vencimento antecipado do Termo de Emissão das Notas Comerciais caso o reenquadramento das Razões de Garantias não ocorra nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora, após os prazos previstos na Cláusula 11.6 acima e após notificação da Securitizadora nesse sentido, será obrigada a comercializar as Unidades pelo Valor Mínimo de Venda (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais), sendo certo que tal obrigação terá validade a partir da notificação aqui mencionada até o reenquadramento das Razões de Garantias ou integral quitação das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo máximo para reenquadramento do Razões de Garantias será de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da verificação do não atendimento do Razões de Garantias.

12. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional ou já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos do presente Termo de Securitização ou para realização da Emissão;
- (vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- (viii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios em todos os seus aspectos relevantes;
- (ix) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam sempre devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (xi) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- (xii) verificou, no limite das informações prestadas pela Devedora, a existência do lastro dos CRI, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão das Notas Comerciais vinculada à presente Emissão;
- (xiii) é e será a única e legítima titular do lastro dos CRI;
- (xiv) no seu melhor conhecimento, o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização, 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;
- (xv) não omitiu nem omitirá nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xvi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998;
- (xvii) cumpre, bem como faz com que suas Controladas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que (a) mantém condutas internas que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c)

abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

- (xviii) não tem conhecimento de existência de procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xix) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xx) assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xxii) assegurará a existência e a integridade dos direitos creditórios imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxiii) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (xxiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxv) 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.

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

- (i) utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, se for o caso, para o pagamento dos custos de administração e obrigações, inclusive as fiscais do Patrimônio Separado e dos valores devidos aos titulares de CRI;
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

- (iv) obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo
 - (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário.
- (v) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) divulgar, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados do término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, as Demonstrações Financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados e auditados por Auditor Independente, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado, exceto caso a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
 - (b) com relação aos Garantidores que sejam pessoas jurídicas e a Devedora: anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, cópias das Demonstrações Financeiras anuais ;
 - (c) anualmente, com relação aos Garantidores que sejam pessoas físicas: anualmente, em até em até 05 (cinco) Dias Úteis após o término do prazo legal para entrega, conforme estabelecido pela Receita Federal do Brasil, deverá enviar a cópia das declarações de imposto de renda referentes ao ano encerrado;
 - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contados de solicitação recebida do Agente Fiduciário, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (e) dentro de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (f) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes, nos termos da Resolução CVM 44, e atas de assembleias especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
 - (g) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa, relacionada a ou que possa de qualquer forma impactar os CRI, recebida pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas autoridades competentes;

- (h) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (vi) fornecer aos Titulares dos CRI, sempre que solicitado, os seguintes documentos e informações:
 - (a) o relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de *Monitoramento*, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
 - (b) As demonstrações financeiras e/ou as declarações de imposto de renda, conforme aplicável, da Devedora e dos Avalistas, se existentes, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
 - (c) Qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora e/ou pelos Avalistas relacionada a qualquer Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
 - (d) Os relatórios de medição de obra mensais já emitidos em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido; e
 - (e) Qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro, às Garantias dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Securitizadora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder;
- (vii) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;
- (ix) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (x) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido na Resolução CVM 44;
- (xi) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

- (xii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xiii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (xiv) efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei, envio de comunicações e notificações;
 - (b) extração de certidões, despesas cartorárias e envio de tais documentos, fotocópias, digitalizações;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, assessoria legal, honorários advocatícios;
- (xv) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (xvi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;
- (xvii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xviii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xix) comunicar, em 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de qualquer pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio

Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xx) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xxi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xxii) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;
- (xxiii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;
- (xxiv) fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxv) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
- (xxvi) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxvii) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado (a) por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;
- (xxviii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em
 - (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros pessoas

relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; e

(xxix) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas coligadas e seus representantes toda e qualquer Legislação Anticorrupção e Antilavagem, bem como abster-se de praticar quaisquer Condutas Indevidas, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) adotar programa de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências, conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.3. A Emissora se obriga a comunicar o Agente Fiduciário e os investidores caso qualquer das declarações se tornem inverídicas, imprecisas ou incorretas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência acerca de tais hipóteses.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 14.430 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e disposta na declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização;

- (vii) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de emissão da Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis de agronegócios da Emissora listadas no Anexo V a este Termo de Securitização;
- (ix) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias eventualmente não constituídas nesta data, tão logo os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias sejam registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, (i) desde que observados periodicamente o Razões de Garantias, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (x) observa e observará, no exercício de sua função e na qualidade de agente fiduciário, todos os deveres previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17; e
- (xi) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

13.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento; ou (ii) enquanto a Emissora não quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, conforme aplicável.

13.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (v) intimar, conforme o caso, e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a respectiva Garantia, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3;

- (vii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- (viii) promover, na forma prevista neste instrumento, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial;
- (ix) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (x) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (xi) acompanhar a observância e periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial, observados os procedimentos descritos no presente Termo de Securitização;
- (xiii) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas que preveem obrigações de fazer ou de não fazer;
- (xv) comunicar os Titulares de CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos titulares de CRI e que estabelecem 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;
- (xvi) elaborar e disponibilizar aos titulares de CRI, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante tal exercício em relação aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xvii) acompanhar a prestação de informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório de que trata o item acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xviii) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xix) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- (xx) adotar todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos Créditos Imobiliários, bem como a realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xxi) verificar a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes;
- (xxii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xxiii) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;
- (xxiv) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista no Termo de Securitização;
- (xxv) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar informações que lhes forem solicitadas;
- (xxvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxvii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos sejam registrados junto aos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xxviii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seu endereço, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xxix) 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 respectivo exercício relativos à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17;
- (xxx) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protestos, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, caso aplicável, ou a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso; e
- (xxxi) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à companhia Securitizadora, no prazo de três dias úteis contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do presente Termo de Securitização; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI e as demais no mesmo dia nos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) acima será devida a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

13.5.1. 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.

13.5.2. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela citada no item (i) da cláusula 13.5 acima será devida pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

13.5.3. As parcelas citadas na cláusula 13.5. acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MFE nº 17.595.680/0001-36

13.5.4. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

13.5.5. Em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar, reavaliar, ou, ainda, revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

13.5.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais de qualquer matéria, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário,

de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

13.5.7. As remunerações citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão.

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

13.5.9. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

13.6. Despesas. 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, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. 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 de documentação ou informação prestada 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 e ou Devedora, 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; e (x) custos e despesas relacionadas à B3.

13.6.1. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário, este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou

à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.6.2. 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.

13.6.3. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima, e por não existirem recursos no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento, por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso, pelo Agente Fiduciário, aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação.

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

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

13.8. 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, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos CRI em circulação; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste termo de securitização e na regulamentação aplicável.

13.8.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pela Securitizadora ou 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.

13.8.2. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.7 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.9. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 13.7 e da Cláusula 13.8 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

13.11. Juntamente com a comunicação da Cláusula 13.10 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

13.13. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, 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 dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

13.14. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

13.15. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora e à Emissora, conforme o caso, a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

13.16. 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.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

14.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nesta Cláusula, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução

CVM 60 e da Lei 14.430.

14.2. Competência da Assembleia Especial: Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- I. as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II. alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 14.2.2. abaixo;
- III. destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV. qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

14.2.1. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

14.2.2. O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação de Assembleia Especial sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3, bem como de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de outras entidades autorreguladoras; b) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora nas hipóteses previstas neste Termo; c) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; ou e) 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. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

14.3. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada (i) pela Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário, (iii) pela CVM ou (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.4. Forma de Convocação. Observado o disposto na Cláusula 14.3 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora e por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

14.4.1. Para os casos em que a Assembleia Especial for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 14.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

14.4.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.4.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.4.3. Os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<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 parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

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

14.4.5. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

14.5. Prazo para Convocação. A Assembleia Especial deverá ser convocada, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação (observado os demais requisitos para fins da referida convocação previstos na Resolução CVM 60) e de 8 (oito) dias para segunda convocação.

14.6. Conteúdo da Convocação: Ressalvada a Assembleia Especial convocada para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova Securitizadora, na hipótese em que este assuma transitoriamente o Patrimônio Separado nos termos previstos neste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial dos CRI mediante edital publicado na forma desta Cláusula 14 deste Termo de Securitização, no prazo previsto na Cláusula 14.5 e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) 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. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

14.7. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial, 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, 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. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

14.8. 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.

14.9. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias especiais de acionistas.

14.10. Instalação: A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

14.12. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

14.12.1. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, por meio de processo de consulta formal, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial 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.

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

14.12.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial, 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.

14.13. Impedimento de Voto. Não podem votar na Assembleia Especial e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas.

14.14. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, se aplicável.

14.15. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial 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 Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, as Devedoras 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.

14.16. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, se aplicável.

14.17. 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 seja, 50,00% (cinquenta por cento) mais 1 (um), presentes nas Assembleias Especiais e, em segunda convocação, por qualquer número.

14.18. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações acerca (i) das propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização e o Valor Nominal Unitário dos CRI; e (c) ao prazo de vencimento dos CRI; (ii) dos Eventos de Vencimento Antecipado; (iii) de quaisquer alterações aos Créditos Imobiliários; (iv) de alterações às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias e nos demais casos expressamente previstos nos Documentos da Operação; (v) de alterações aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais; (vi) da realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (vii) de qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (viii) de qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); bem como, e (ix) de eventual deliberação acerca da alteração do investimento adotado para os recursos da Conta Investimento e/ou Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas em qualquer convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

14.19. Dispensa para Instalação: Independentemente de a convocação ser dispensada, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei

6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.20. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

14.21. Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

14.22. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. A ocorrência de (i) insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou (ii) qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência da Emissora não elidido e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida;
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

15.2. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

15.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial para deliberação sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial deverá ser convocada mediante uma única vez, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8

(oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em circulação.

15.4. 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 não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

15.5. Na Assembleia Especial mencionada na Cláusula acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

15.6. 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 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

15.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Especial prevista na Cláusula 15.4, acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

15.7.1. Na hipótese dos Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

15.8. Limitação ao Patrimônio Separado: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo, a realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora no âmbito da emissão dos CRI.

15.8.1. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua

natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

15.8.2. No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

16. DESPESAS

16.1. Despesas da Emissão: Conforme previsto neste Termo e no Termo de Emissão das Notas Comerciais, serão de responsabilidade da Devedora todas as despesas decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI e da emissão das Notas Comerciais, a serem pagas nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme listadas abaixo:

- (i) remuneração do Escriturador CRI, que será no montante anual descrito no Anexo VIII a este Termo de Securitização, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes (com *gross up*);
- (ii) remuneração do Banco Liquidante, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas não está acrescido dos respectivos tributos incidentes;
- (iii) remuneração da Securitizadora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na legislação em vigor, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, será devida a Taxa de Administração. As parcelas serão atualizadas mensalmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas pro rata die, se necessário;
- (iv) remuneração do Agente Fiduciário, conforme prevista na Cláusula 13.5 acima;
- (v) remuneração da Instituição Custodiante, conforme Cláusula 16.2 deste Termo de Securitização;
- (vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, como auditor independente responsável pelos serviços de auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, parcelas anuais no montante contido no Anexo VII a este Termo de Securitização, reajustados anualmente, segundo o IPCA e, no caso de

sua supressão ou extinção, substitutivamente, outro índice de reajuste permitido por lei, de acordo com a regra do artigo 31 da Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Auditor Independente do Patrimônio Separado deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao presente Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial;

- (vii) comissões de estruturação, emissão, coordenação e colocação dos CRI, por ocasião de sua distribuição pública com esforços restritos, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação, conforme definido do Termo de Securitização, incluindo, conforme aplicável, aquelas relativas à realização de *road show e marketing*;
- (viii) todas as despesas necessárias aos arquivamentos e registros, nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, perante as juntas comerciais competentes e cartórios de títulos e documentos competentes, caso a Devedora não o faça;
- (ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem reembolsadas conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (x) emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;
- (xi) custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam relacionados à Assembleia Especial;
- (xii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora, Conta Arrecadadora e Conta Investimentos;
- (xiii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam decorrentes da gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, publicações em jornais, locação de espaços para realização das Assembleias Especiais, e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xiv) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- (xv) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

16.2. Remuneração Instituição Custodiante. A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (a) Será devido o pagamento único no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) referente ao registro das CCI na B3 e R\$ 6.000,00 (seis mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da custódia do

lastro, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (b) Será devida, pela prestação de serviços de custódia do lastro, parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

16.2.1. O pagamento das Despesas da Operação será de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, sendo que os valores correspondentes às Despesas Flat serão descontados pela Emissora do pagamento do Valor Total da Emissão, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, e o pagamento das Despesas Recorrentes será realizado pela Emissora nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, observado o previsto neste Termo de Securitização, no Termo de Emissão das Notas Comerciais e na Ordem de Prioridade de Pagamentos

16.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de 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 nos itens acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora parte obrigada por tais pagamentos.

16.3.1. Observado o disposto nas Cláusulas 16.1 e 16.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 16.1 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição pela Devedora; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

16.3.2. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, 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 previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

16.3.3. Em razão do quanto disposto acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou

o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

16.4. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora, conforme proposta a ser apresentada.

16.5. 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 proporcionalmente restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) devem ser restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos, no prazo previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais e neste Termo de Securitização.

17. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

17.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Av. Paulista, nº 1912, 13º Andar, Sala 132, Bela Vista

CEP 01310-924, São Paulo/SP

A/C: Leandro Issaka

Tel.: + 55

5051-3592

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

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar

CEP 05425-020, São Paulo/SP

A/C: Eugênia Souza

Tel.: + 55 (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação);

17.1.1. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

17.1.2. Nos termos 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 de Informações

Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

17.1.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://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. Para os fins deste Termo de Securitização, “VX Informa” significa a 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.

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

18.1. O tratamento tributário aplicável aos investidores da presente Emissão encontra-se devidamente descrito no Anexo XIV do presente Termo. Entretanto, os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste instrumento para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

19. FATORES DE RISCO

19.1. Os fatores de risco da presente Emissão encontram-se devidamente descritos no Anexo XIII do presente Termo.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

20.3. Ausência de Renúncia de Direitos. 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 não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

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

20.6. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

20.7. Formador de Mercado. Nos termos do artigo 22, inciso XIII, do Código ANBIMA, a Coordenadora Líder, neste ato, recomenda formalmente à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar de tal recomendação, não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

20.8. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

20.9. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

20.9.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

20.9.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (ii) quando necessário aditar o instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias; (iii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; e/ou (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos

Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

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

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

20.12. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito à Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

20.13. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

20.14. Título Executivo. 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.

20.15. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

20.16. Assinatura Digital. 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 Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, 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.

20.16.1. Para efeitos de contagem dos prazos previstos neste Termo de Securitização, será considerada a data disposta ao final deste Termo de Securitização, independentemente da data em que se der efetivamente a última assinatura eletrônica deste Termo de Securitização.

20.17. 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.

20.18. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2 e, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo.

São Paulo, 22 de julho de 2025.

Emissora:

henrique@leveragesec.com.br

Assinado
HENRIQUE LUIS ALEXANDRE
D4Sign



lucas@leveragesec.com.br

Assinado
LUCAS RIBEIRO DE
ALMEIDA
01318112150
D4Sign



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Por: Henrique Luís Alexandre Neto
Cargo: Diretor

Por: Lucas Ribeiro de Almeida
Cargo: Diretor

Agente Fiduciário:

vgh@vortex.com.br

Assinado
VITORIA GUIMARAES
HAVIR
40947011846
D4Sign



adl@vortex.com.br

Assinado
ANA CLARA DÓRIA
LOURENÇO
42668717833
D4Sign



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.

Nome: Vitória Guimarães Havir
Cargo: Procuradora
CPF: 409.470.118-46

Nome: Ana Clara Dória Lourenço
Cargo: Procurador
CPF: 426.687.178-33

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

ANEXO I

Cronograma de Pagamentos

CRI 1ª Série

N	Data	Pagamento de Juros	Pagamento de Amortização	Incorpora	% Tai
1	22/08/2025	Sim	Sim	Não	0,3700%
2	24/09/2025	Sim	Sim	Não	0,3800%
3	22/10/2025	Sim	Sim	Não	0,3800%
4	25/11/2025	Sim	Sim	Não	0,3900%
5	24/12/2025	Sim	Sim	Não	0,4000%
6	22/01/2026	Sim	Sim	Não	0,4000%
7	24/02/2026	Sim	Sim	Não	0,4100%
8	24/03/2026	Sim	Sim	Não	0,4200%
9	23/04/2026	Sim	Sim	Não	0,4200%
10	22/05/2026	Sim	Sim	Não	0,4300%
11	24/06/2026	Sim	Sim	Não	0,4400%
12	22/07/2026	Sim	Sim	Não	0,4400%
13	24/08/2026	Sim	Sim	Não	0,4500%
14	23/09/2026	Sim	Sim	Não	0,4600%
15	22/10/2026	Sim	Sim	Não	0,4700%
16	25/11/2026	Sim	Sim	Não	0,4700%
17	23/12/2026	Sim	Sim	Não	0,4800%
18	22/01/2027	Sim	Sim	Não	0,4900%
19	24/02/2027	Sim	Sim	Não	0,5000%
20	24/03/2027	Sim	Sim	Não	0,5100%
21	23/04/2027	Sim	Sim	Não	0,5200%
22	24/05/2027	Sim	Sim	Não	0,5300%
23	23/06/2027	Sim	Sim	Não	0,5300%
24	22/07/2027	Sim	Sim	Não	0,5400%
25	24/08/2027	Sim	Sim	Não	0,5500%
26	22/09/2027	Sim	Sim	Não	0,5600%
27	22/10/2027	Sim	Sim	Não	0,5700%
28	24/11/2027	Sim	Sim	Não	0,5800%
29	22/12/2027	Sim	Sim	Não	0,5900%
30	24/01/2028	Sim	Sim	Não	0,6100%
31	23/02/2028	Sim	Sim	Não	0,6200%
32	22/03/2028	Sim	Sim	Não	0,6300%
33	25/04/2028	Sim	Sim	Não	0,6400%
34	24/05/2028	Sim	Sim	Não	0,6500%
35	22/06/2028	Sim	Sim	Não	0,6600%
36	24/07/2028	Sim	Sim	Não	0,6800%
37	23/08/2028	Sim	Sim	Não	0,6900%
38	22/09/2028	Sim	Sim	Não	0,7000%
39	24/10/2028	Sim	Sim	Não	0,7200%

40	23/11/2028	Sim	Sim	Não	0,7300%
41	22/12/2028	Sim	Sim	Não	0,7400%
42	24/01/2029	Sim	Sim	Não	0,7600%
43	22/02/2029	Sim	Sim	Não	0,7700%
44	22/03/2029	Sim	Sim	Não	0,7900%
45	24/04/2029	Sim	Sim	Não	0,8100%
46	23/05/2029	Sim	Sim	Não	0,8200%
47	22/06/2029	Sim	Sim	Não	0,8400%
48	24/07/2029	Sim	Sim	Não	0,8600%
49	22/08/2029	Sim	Sim	Não	0,8800%
50	24/09/2029	Sim	Sim	Não	0,8900%
51	24/10/2029	Sim	Sim	Não	0,9100%
52	23/11/2029	Sim	Sim	Não	0,9300%
53	24/12/2029	Sim	Sim	Não	0,9500%
54	23/01/2030	Sim	Sim	Não	0,9700%
55	22/02/2030	Sim	Sim	Não	0,9900%
56	22/03/2030	Sim	Sim	Não	1,0200%
57	24/04/2030	Sim	Sim	Não	1,0400%
58	22/05/2030	Sim	Sim	Não	1,0600%
59	25/06/2030	Sim	Sim	Não	1,0900%
60	24/07/2030	Sim	Sim	Não	1,1100%
61	22/08/2030	Sim	Sim	Não	1,1400%
62	24/09/2030	Sim	Sim	Não	1,1700%
63	23/10/2030	Sim	Sim	Não	1,2000%
64	25/11/2030	Sim	Sim	Não	1,2200%
65	24/12/2030	Sim	Sim	Não	1,2600%
66	22/01/2031	Sim	Sim	Não	1,2900%
67	26/02/2031	Sim	Sim	Não	1,3200%
68	24/03/2031	Sim	Sim	Não	1,3500%
69	24/04/2031	Sim	Sim	Não	1,3900%
70	22/05/2031	Sim	Sim	Não	1,4300%
71	24/06/2031	Sim	Sim	Não	1,4600%
72	23/07/2031	Sim	Sim	Não	1,5000%
73	22/08/2031	Sim	Sim	Não	1,5400%
74	24/09/2031	Sim	Sim	Não	1,5900%
75	22/10/2031	Sim	Sim	Não	1,6300%
76	25/11/2031	Sim	Sim	Não	1,6800%
77	24/12/2031	Sim	Sim	Não	1,7300%
78	22/01/2032	Sim	Sim	Não	1,7800%
79	24/02/2032	Sim	Sim	Não	1,8400%
80	24/03/2032	Sim	Sim	Não	1,8900%

81	23/04/2032	Sim	Sim	Não	1,9500%
82	24/05/2032	Sim	Sim	Não	2,0200%
83	23/06/2032	Sim	Sim	Não	2,0800%
84	22/07/2032	Sim	Sim	Não	2,1500%
85	24/08/2032	Sim	Sim	Não	2,2300%
86	22/09/2032	Sim	Sim	Não	2,3100%
87	22/10/2032	Sim	Sim	Não	2,3900%
88	24/11/2032	Sim	Sim	Não	2,4800%
89	22/12/2032	Sim	Sim	Não	2,5700%
90	24/01/2033	Sim	Sim	Não	2,6700%
91	23/02/2033	Sim	Sim	Não	2,7800%
92	23/03/2033	Sim	Sim	Não	2,9000%
93	25/04/2033	Sim	Sim	Não	3,0200%
94	24/05/2033	Sim	Sim	Não	3,1500%
95	22/06/2033	Sim	Sim	Não	3,2900%
96	22/07/2033	Sim	Sim	Não	3,4500%
97	24/08/2033	Sim	Sim	Não	3,6100%
98	22/09/2033	Sim	Sim	Não	3,7900%
99	24/10/2033	Sim	Sim	Não	3,9900%
100	23/11/2033	Sim	Sim	Não	4,2100%
101	22/12/2033	Sim	Sim	Não	4,4500%
102	24/01/2034	Sim	Sim	Não	4,7100%
103	24/02/2034	Sim	Sim	Não	5,0000%
104	22/03/2034	Sim	Sim	Não	5,3300%
105	25/04/2034	Sim	Sim	Não	5,7000%
106	24/05/2034	Sim	Sim	Não	6,1200%
107	22/06/2034	Sim	Sim	Não	6,5900%
108	24/07/2034	Sim	Sim	Não	7,1500%
109	23/08/2034	Sim	Sim	Não	7,7900%
110	22/09/2034	Sim	Sim	Não	8,5500%
111	24/10/2034	Sim	Sim	Não	9,4600%
112	23/11/2034	Sim	Sim	Não	10,5800%
113	22/12/2034	Sim	Sim	Não	11,9800%
114	24/01/2035	Sim	Sim	Não	13,7700%
115	22/02/2035	Sim	Sim	Não	16,1700%
116	22/03/2035	Sim	Sim	Não	19,5200%
117	24/04/2035	Sim	Sim	Não	24,5500%
118	23/05/2035	Sim	Sim	Não	32,9300%
119	22/06/2035	Sim	Sim	Não	49,7000%
120	24/07/2035	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 2ª Série

N	Data	Pagamento de Juros	Pagamento de Amortização	Incorpora	% Tai
1	24/08/2026	Sim	Sim	Não	0,4500%
2	23/09/2026	Sim	Sim	Não	0,4600%
3	22/10/2026	Sim	Sim	Não	0,4700%
4	25/11/2026	Sim	Sim	Não	0,4700%
5	23/12/2026	Sim	Sim	Não	0,4800%
6	22/01/2027	Sim	Sim	Não	0,4900%
7	24/02/2027	Sim	Sim	Não	0,5000%
8	24/03/2027	Sim	Sim	Não	0,5100%
9	23/04/2027	Sim	Sim	Não	0,5200%
10	24/05/2027	Sim	Sim	Não	0,5300%
11	23/06/2027	Sim	Sim	Não	0,5300%
12	22/07/2027	Sim	Sim	Não	0,5400%
13	24/08/2027	Sim	Sim	Não	0,5500%
14	22/09/2027	Sim	Sim	Não	0,5600%
15	22/10/2027	Sim	Sim	Não	0,5700%
16	24/11/2027	Sim	Sim	Não	0,5800%
17	22/12/2027	Sim	Sim	Não	0,5900%
18	24/01/2028	Sim	Sim	Não	0,6100%
19	23/02/2028	Sim	Sim	Não	0,6200%
20	22/03/2028	Sim	Sim	Não	0,6300%
21	25/04/2028	Sim	Sim	Não	0,6400%
22	24/05/2028	Sim	Sim	Não	0,6500%
23	22/06/2028	Sim	Sim	Não	0,6600%
24	24/07/2028	Sim	Sim	Não	0,6800%
25	23/08/2028	Sim	Sim	Não	0,6900%
26	22/09/2028	Sim	Sim	Não	0,7000%
27	24/10/2028	Sim	Sim	Não	0,7200%
28	23/11/2028	Sim	Sim	Não	0,7300%
29	22/12/2028	Sim	Sim	Não	0,7400%
30	24/01/2029	Sim	Sim	Não	0,7600%
31	22/02/2029	Sim	Sim	Não	0,7700%
32	22/03/2029	Sim	Sim	Não	0,7900%
33	24/04/2029	Sim	Sim	Não	0,8100%
34	23/05/2029	Sim	Sim	Não	0,8200%
35	22/06/2029	Sim	Sim	Não	0,8400%
36	24/07/2029	Sim	Sim	Não	0,8600%
37	22/08/2029	Sim	Sim	Não	0,8800%
38	24/09/2029	Sim	Sim	Não	0,8900%

39	24/10/2029	Sim	Sim	Não	0,9100%
40	23/11/2029	Sim	Sim	Não	0,9300%
41	24/12/2029	Sim	Sim	Não	0,9500%
42	23/01/2030	Sim	Sim	Não	0,9700%
43	22/02/2030	Sim	Sim	Não	0,9900%
44	22/03/2030	Sim	Sim	Não	1,0200%
45	24/04/2030	Sim	Sim	Não	1,0400%
46	22/05/2030	Sim	Sim	Não	1,0600%
47	25/06/2030	Sim	Sim	Não	1,0900%
48	24/07/2030	Sim	Sim	Não	1,1100%
49	22/08/2030	Sim	Sim	Não	1,1400%
50	24/09/2030	Sim	Sim	Não	1,1700%
51	23/10/2030	Sim	Sim	Não	1,2000%
52	25/11/2030	Sim	Sim	Não	1,2200%
53	24/12/2030	Sim	Sim	Não	1,2600%
54	22/01/2031	Sim	Sim	Não	1,2900%
55	26/02/2031	Sim	Sim	Não	1,3200%
56	24/03/2031	Sim	Sim	Não	1,3500%
57	24/04/2031	Sim	Sim	Não	1,3900%
58	22/05/2031	Sim	Sim	Não	1,4300%
59	24/06/2031	Sim	Sim	Não	1,4600%
60	23/07/2031	Sim	Sim	Não	1,5000%
61	22/08/2031	Sim	Sim	Não	1,5400%
62	24/09/2031	Sim	Sim	Não	1,5900%
63	22/10/2031	Sim	Sim	Não	1,6300%
64	25/11/2031	Sim	Sim	Não	1,6800%
65	24/12/2031	Sim	Sim	Não	1,7300%
66	22/01/2032	Sim	Sim	Não	1,7800%
67	24/02/2032	Sim	Sim	Não	1,8400%
68	24/03/2032	Sim	Sim	Não	1,8900%
69	23/04/2032	Sim	Sim	Não	1,9500%
70	24/05/2032	Sim	Sim	Não	2,0200%
71	23/06/2032	Sim	Sim	Não	2,0800%
72	22/07/2032	Sim	Sim	Não	2,1500%
73	24/08/2032	Sim	Sim	Não	2,2300%
74	22/09/2032	Sim	Sim	Não	2,3100%
75	22/10/2032	Sim	Sim	Não	2,3900%
76	24/11/2032	Sim	Sim	Não	2,4800%
77	22/12/2032	Sim	Sim	Não	2,5700%
78	24/01/2033	Sim	Sim	Não	2,6700%
79	23/02/2033	Sim	Sim	Não	2,7800%

80	23/03/2033	Sim	Sim	Não	2,9000%
81	25/04/2033	Sim	Sim	Não	3,0200%
82	24/05/2033	Sim	Sim	Não	3,1500%
83	22/06/2033	Sim	Sim	Não	3,2900%
84	22/07/2033	Sim	Sim	Não	3,4500%
85	24/08/2033	Sim	Sim	Não	3,6100%
86	22/09/2033	Sim	Sim	Não	3,7900%
87	24/10/2033	Sim	Sim	Não	3,9900%
88	23/11/2033	Sim	Sim	Não	4,2100%
89	22/12/2033	Sim	Sim	Não	4,4500%
90	24/01/2034	Sim	Sim	Não	4,7100%
91	24/02/2034	Sim	Sim	Não	5,0000%
92	22/03/2034	Sim	Sim	Não	5,3300%
93	25/04/2034	Sim	Sim	Não	5,7000%
94	24/05/2034	Sim	Sim	Não	6,1200%
95	22/06/2034	Sim	Sim	Não	6,5900%
96	24/07/2034	Sim	Sim	Não	7,1500%
97	23/08/2034	Sim	Sim	Não	7,7900%
98	22/09/2034	Sim	Sim	Não	8,5500%
99	24/10/2034	Sim	Sim	Não	9,4600%
100	23/11/2034	Sim	Sim	Não	10,5800%
101	22/12/2034	Sim	Sim	Não	11,9800%
102	24/01/2035	Sim	Sim	Não	13,7700%
103	22/02/2035	Sim	Sim	Não	16,1700%
104	22/03/2035	Sim	Sim	Não	19,5200%
105	24/04/2035	Sim	Sim	Não	24,5500%
106	23/05/2035	Sim	Sim	Não	32,9300%
107	22/06/2035	Sim	Sim	Não	49,7000%
108	24/07/2035	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 3ª Série

N	Data	Pagamento de Juros	Pagamento de Amortização	Incorpora	% Tai
1	24/02/2027	Sim	Sim	Não	0,5000%
2	24/03/2027	Sim	Sim	Não	0,5100%
3	23/04/2027	Sim	Sim	Não	0,5200%
4	24/05/2027	Sim	Sim	Não	0,5300%
5	23/06/2027	Sim	Sim	Não	0,5300%

6	22/07/2027	Sim	Sim	Não	0,5400%
7	24/08/2027	Sim	Sim	Não	0,5500%
8	22/09/2027	Sim	Sim	Não	0,5600%
9	22/10/2027	Sim	Sim	Não	0,5700%
10	24/11/2027	Sim	Sim	Não	0,5800%
11	22/12/2027	Sim	Sim	Não	0,5900%
12	24/01/2028	Sim	Sim	Não	0,6100%
13	23/02/2028	Sim	Sim	Não	0,6200%
14	22/03/2028	Sim	Sim	Não	0,6300%
15	25/04/2028	Sim	Sim	Não	0,6400%
16	24/05/2028	Sim	Sim	Não	0,6500%
17	22/06/2028	Sim	Sim	Não	0,6600%
18	24/07/2028	Sim	Sim	Não	0,6800%
19	23/08/2028	Sim	Sim	Não	0,6900%
20	22/09/2028	Sim	Sim	Não	0,7000%
21	24/10/2028	Sim	Sim	Não	0,7200%
22	23/11/2028	Sim	Sim	Não	0,7300%
23	22/12/2028	Sim	Sim	Não	0,7400%
24	24/01/2029	Sim	Sim	Não	0,7600%
25	22/02/2029	Sim	Sim	Não	0,7700%
26	22/03/2029	Sim	Sim	Não	0,7900%
27	24/04/2029	Sim	Sim	Não	0,8100%
28	23/05/2029	Sim	Sim	Não	0,8200%
29	22/06/2029	Sim	Sim	Não	0,8400%
30	24/07/2029	Sim	Sim	Não	0,8600%
31	22/08/2029	Sim	Sim	Não	0,8800%
32	24/09/2029	Sim	Sim	Não	0,8900%
33	24/10/2029	Sim	Sim	Não	0,9100%
34	23/11/2029	Sim	Sim	Não	0,9300%
35	24/12/2029	Sim	Sim	Não	0,9500%
36	23/01/2030	Sim	Sim	Não	0,9700%
37	22/02/2030	Sim	Sim	Não	0,9900%
38	22/03/2030	Sim	Sim	Não	1,0200%
39	24/04/2030	Sim	Sim	Não	1,0400%
40	22/05/2030	Sim	Sim	Não	1,0600%
41	25/06/2030	Sim	Sim	Não	1,0900%
42	24/07/2030	Sim	Sim	Não	1,1100%
43	22/08/2030	Sim	Sim	Não	1,1400%
44	24/09/2030	Sim	Sim	Não	1,1700%
45	23/10/2030	Sim	Sim	Não	1,2000%
46	25/11/2030	Sim	Sim	Não	1,2200%

47	24/12/2030	Sim	Sim	Não	1,2600%
48	22/01/2031	Sim	Sim	Não	1,2900%
49	26/02/2031	Sim	Sim	Não	1,3200%
50	24/03/2031	Sim	Sim	Não	1,3500%
51	24/04/2031	Sim	Sim	Não	1,3900%
52	22/05/2031	Sim	Sim	Não	1,4300%
53	24/06/2031	Sim	Sim	Não	1,4600%
54	23/07/2031	Sim	Sim	Não	1,5000%
55	22/08/2031	Sim	Sim	Não	1,5400%
56	24/09/2031	Sim	Sim	Não	1,5900%
57	22/10/2031	Sim	Sim	Não	1,6300%
58	25/11/2031	Sim	Sim	Não	1,6800%
59	24/12/2031	Sim	Sim	Não	1,7300%
60	22/01/2032	Sim	Sim	Não	1,7800%
61	24/02/2032	Sim	Sim	Não	1,8400%
62	24/03/2032	Sim	Sim	Não	1,8900%
63	23/04/2032	Sim	Sim	Não	1,9500%
64	24/05/2032	Sim	Sim	Não	2,0200%
65	23/06/2032	Sim	Sim	Não	2,0800%
66	22/07/2032	Sim	Sim	Não	2,1500%
67	24/08/2032	Sim	Sim	Não	2,2300%
68	22/09/2032	Sim	Sim	Não	2,3100%
69	22/10/2032	Sim	Sim	Não	2,3900%
70	24/11/2032	Sim	Sim	Não	2,4800%
71	22/12/2032	Sim	Sim	Não	2,5700%
72	24/01/2033	Sim	Sim	Não	2,6700%
73	23/02/2033	Sim	Sim	Não	2,7800%
74	23/03/2033	Sim	Sim	Não	2,9000%
75	25/04/2033	Sim	Sim	Não	3,0200%
76	24/05/2033	Sim	Sim	Não	3,1500%
77	22/06/2033	Sim	Sim	Não	3,2900%
78	22/07/2033	Sim	Sim	Não	3,4500%
79	24/08/2033	Sim	Sim	Não	3,6100%
80	22/09/2033	Sim	Sim	Não	3,7900%
81	24/10/2033	Sim	Sim	Não	3,9900%
82	23/11/2033	Sim	Sim	Não	4,2100%
83	22/12/2033	Sim	Sim	Não	4,4500%
84	24/01/2034	Sim	Sim	Não	4,7100%
85	24/02/2034	Sim	Sim	Não	5,0000%
86	22/03/2034	Sim	Sim	Não	5,3300%
87	25/04/2034	Sim	Sim	Não	5,7000%

88	24/05/2034	Sim	Sim	Não	6,1200%
89	22/06/2034	Sim	Sim	Não	6,5900%
90	24/07/2034	Sim	Sim	Não	7,1500%
91	23/08/2034	Sim	Sim	Não	7,7900%
92	22/09/2034	Sim	Sim	Não	8,5500%
93	24/10/2034	Sim	Sim	Não	9,4600%
94	23/11/2034	Sim	Sim	Não	10,5800%
95	22/12/2034	Sim	Sim	Não	11,9800%
96	24/01/2035	Sim	Sim	Não	13,7700%
97	22/02/2035	Sim	Sim	Não	16,1700%
98	22/03/2035	Sim	Sim	Não	19,5200%
99	24/04/2035	Sim	Sim	Não	24,5500%
100	23/05/2035	Sim	Sim	Não	32,9300%
101	22/06/2035	Sim	Sim	Não	49,7000%
102	24/07/2035	Sim	Sim	Não	100,0000%

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

ANEXO II
CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI 01

Página 96 de 177

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		DATA E LOCAL DE EMISSÃO: 22 de julho de 2025, São Paulo/SP			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1912, Bela Vista							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 02.276.653/0001-23							
ENDEREÇO: Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás							
COMPLEMENTO	sala 1407	CIDADE	Goiânia	UF	GO	CEP	74805-480

3. DEVEDORA (“<u>DEVEDORA</u>”)							
RAZÃO SOCIAL: SPE ESPÍRITO SANTO DO JUA LTDA.							
CNPJ: 46.388.820/0001-01							
ENDEREÇO: Av. Mendonça Furtado, nº 1439, Sala H, Bairro Santa Clara							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Santarém	UF	PA	CEP	68.005-258

4. TÍTULO

Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 03 (três) Séries, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da SPE Espírito Santo do Jua Ltda. (“Notas Comerciais”), subscritas pela Emissora.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), correspondentes a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários oriundos da 1ª (primeira) Série das Notas Comerciais, devidos pela Devedora, na forma do Termo de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da matrícula nº 34.503 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Santarém, Estado do Pará, que será objeto de parte da Destinação de Recursos (“Imóvel 1”) e o imóvel objeto da matrícula nº 33.708 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Santarém, Estado do Pará, que será objeto de parte da Destinação de Recursos (“Imóvel 2”).

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. DATA DE EMISSÃO DA CCI:	22 de julho de 2025.
7.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL DA CCI:	20 de julho de 2035 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
7.3. PRAZO TOTAL DA CCI:	3650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias, contados da Data de Emissão das Notas Comerciais;
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O Saldo Devedor das Notas Comerciais será atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice IPCA, de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois), calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado ao Saldo Devedor, desde a primeira Data de Integralização até a data de vencimento, conforme as fórmulas previstas no Termo de Emissão.
7.5. REMUNERAÇÃO:	A remuneração será composta pelos juros remuneratórios equivalentes a 15,6634% (quinze inteiros, seis mil, seiscentos e trinta e quatro milionésimos) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Juros</u>

	<u>Remuneratórios</u> ”), incidentes sobre o Saldo Devedor da Notas Comerciais.				
7.6. PRÊMIO (RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO):	O prêmio sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Resgate Antecipado Facultativo, no valor de 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor.				
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, 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, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: a) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (b) e (c), abaixo; b) Juros Moratórios: 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 c) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.				
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e pagos pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora.				
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO:	A(s) parcela(s) do Valor da Emissão será(ão) devida(s) na(s) respectiva(s) Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, sem prejuízo da ocorrência de algum Resgate Antecipado.				
7.10 CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS					
NC 1ª Série					
N	Data	Pagamento de Juros	Pagamento de Amortização	Incorpora	% Tai
1	20/08/2025	Sim	Sim	Não	0,3700%
2	22/09/2025	Sim	Sim	Não	0,3800%

3	20/10/2025	Sim	Sim	Não	0,3800%
4	21/11/2025	Sim	Sim	Não	0,3900%
5	22/12/2025	Sim	Sim	Não	0,4000%
6	20/01/2026	Sim	Sim	Não	0,4000%
7	20/02/2026	Sim	Sim	Não	0,4100%
8	20/03/2026	Sim	Sim	Não	0,4200%
9	20/04/2026	Sim	Sim	Não	0,4200%
10	20/05/2026	Sim	Sim	Não	0,4300%
11	22/06/2026	Sim	Sim	Não	0,4400%
12	20/07/2026	Sim	Sim	Não	0,4400%
13	20/08/2026	Sim	Sim	Não	0,4500%
14	21/09/2026	Sim	Sim	Não	0,4600%
15	20/10/2026	Sim	Sim	Não	0,4700%
16	23/11/2026	Sim	Sim	Não	0,4700%
17	21/12/2026	Sim	Sim	Não	0,4800%
18	20/01/2027	Sim	Sim	Não	0,4900%
19	22/02/2027	Sim	Sim	Não	0,5000%
20	22/03/2027	Sim	Sim	Não	0,5100%
21	20/04/2027	Sim	Sim	Não	0,5200%
22	20/05/2027	Sim	Sim	Não	0,5300%
23	21/06/2027	Sim	Sim	Não	0,5300%
24	20/07/2027	Sim	Sim	Não	0,5400%
25	20/08/2027	Sim	Sim	Não	0,5500%
26	20/09/2027	Sim	Sim	Não	0,5600%
27	20/10/2027	Sim	Sim	Não	0,5700%
28	22/11/2027	Sim	Sim	Não	0,5800%
29	20/12/2027	Sim	Sim	Não	0,5900%
30	20/01/2028	Sim	Sim	Não	0,6100%
31	21/02/2028	Sim	Sim	Não	0,6200%
32	20/03/2028	Sim	Sim	Não	0,6300%
33	20/04/2028	Sim	Sim	Não	0,6400%
34	22/05/2028	Sim	Sim	Não	0,6500%
35	20/06/2028	Sim	Sim	Não	0,6600%
36	20/07/2028	Sim	Sim	Não	0,6800%
37	21/08/2028	Sim	Sim	Não	0,6900%
38	20/09/2028	Sim	Sim	Não	0,7000%
39	20/10/2028	Sim	Sim	Não	0,7200%
40	21/11/2028	Sim	Sim	Não	0,7300%
41	20/12/2028	Sim	Sim	Não	0,7400%
42	22/01/2029	Sim	Sim	Não	0,7600%
43	20/02/2029	Sim	Sim	Não	0,7700%

44	20/03/2029	Sim	Sim	Não	0,7900%
45	20/04/2029	Sim	Sim	Não	0,8100%
46	21/05/2029	Sim	Sim	Não	0,8200%
47	20/06/2029	Sim	Sim	Não	0,8400%
48	20/07/2029	Sim	Sim	Não	0,8600%
49	20/08/2029	Sim	Sim	Não	0,8800%
50	20/09/2029	Sim	Sim	Não	0,8900%
51	22/10/2029	Sim	Sim	Não	0,9100%
52	21/11/2029	Sim	Sim	Não	0,9300%
53	20/12/2029	Sim	Sim	Não	0,9500%
54	21/01/2030	Sim	Sim	Não	0,9700%
55	20/02/2030	Sim	Sim	Não	0,9900%
56	20/03/2030	Sim	Sim	Não	1,0200%
57	22/04/2030	Sim	Sim	Não	1,0400%
58	20/05/2030	Sim	Sim	Não	1,0600%
59	21/06/2030	Sim	Sim	Não	1,0900%
60	22/07/2030	Sim	Sim	Não	1,1100%
61	20/08/2030	Sim	Sim	Não	1,1400%
62	20/09/2030	Sim	Sim	Não	1,1700%
63	21/10/2030	Sim	Sim	Não	1,2000%
64	21/11/2030	Sim	Sim	Não	1,2200%
65	20/12/2030	Sim	Sim	Não	1,2600%
66	20/01/2031	Sim	Sim	Não	1,2900%
67	20/02/2031	Sim	Sim	Não	1,3200%
68	20/03/2031	Sim	Sim	Não	1,3500%
69	22/04/2031	Sim	Sim	Não	1,3900%
70	20/05/2031	Sim	Sim	Não	1,4300%
71	20/06/2031	Sim	Sim	Não	1,4600%
72	21/07/2031	Sim	Sim	Não	1,5000%
73	20/08/2031	Sim	Sim	Não	1,5400%
74	22/09/2031	Sim	Sim	Não	1,5900%
75	20/10/2031	Sim	Sim	Não	1,6300%
76	21/11/2031	Sim	Sim	Não	1,6800%
77	22/12/2031	Sim	Sim	Não	1,7300%
78	20/01/2032	Sim	Sim	Não	1,7800%
79	20/02/2032	Sim	Sim	Não	1,8400%
80	22/03/2032	Sim	Sim	Não	1,8900%
81	20/04/2032	Sim	Sim	Não	1,9500%
82	20/05/2032	Sim	Sim	Não	2,0200%
83	21/06/2032	Sim	Sim	Não	2,0800%
84	20/07/2032	Sim	Sim	Não	2,1500%

85	20/08/2032	Sim	Sim	Não	2,2300%
86	20/09/2032	Sim	Sim	Não	2,3100%
87	20/10/2032	Sim	Sim	Não	2,3900%
88	22/11/2032	Sim	Sim	Não	2,4800%
89	20/12/2032	Sim	Sim	Não	2,5700%
90	20/01/2033	Sim	Sim	Não	2,6700%
91	21/02/2033	Sim	Sim	Não	2,7800%
92	21/03/2033	Sim	Sim	Não	2,9000%
93	20/04/2033	Sim	Sim	Não	3,0200%
94	20/05/2033	Sim	Sim	Não	3,1500%
95	20/06/2033	Sim	Sim	Não	3,2900%
96	20/07/2033	Sim	Sim	Não	3,4500%
97	22/08/2033	Sim	Sim	Não	3,6100%
98	20/09/2033	Sim	Sim	Não	3,7900%
99	20/10/2033	Sim	Sim	Não	3,9900%
100	21/11/2033	Sim	Sim	Não	4,2100%
101	20/12/2033	Sim	Sim	Não	4,4500%
102	20/01/2034	Sim	Sim	Não	4,7100%
103	22/02/2034	Sim	Sim	Não	5,0000%
104	20/03/2034	Sim	Sim	Não	5,3300%
105	20/04/2034	Sim	Sim	Não	5,7000%
106	20/05/2034	Sim	Sim	Não	6,1200%
107	20/06/2034	Sim	Sim	Não	6,5900%
108	20/07/2034	Sim	Sim	Não	7,1500%
109	21/08/2034	Sim	Sim	Não	7,7900%
110	20/09/2034	Sim	Sim	Não	8,5500%
111	20/10/2034	Sim	Sim	Não	9,4600%
112	21/11/2034	Sim	Sim	Não	10,5800%
113	20/12/2034	Sim	Sim	Não	11,9800%
114	22/01/2035	Sim	Sim	Não	13,7700%
115	20/02/2035	Sim	Sim	Não	16,1700%
116	20/03/2035	Sim	Sim	Não	19,5200%
117	20/04/2035	Sim	Sim	Não	24,5500%
118	21/05/2035	Sim	Sim	Não	32,9300%
119	20/06/2035	Sim	Sim	Não	49,7000%
120	20/07/2035	Sim	Sim	Não	100,0000%

8. GARANTIAS

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) o Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão.

CCI 02**CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI 02**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		DATA E LOCAL DE EMISSÃO: 24 de agosto de 2026, São Paulo/SP			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1912, Bela Vista							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 02.276.653/0001-23							
ENDEREÇO: Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás							
COMPLEMENTO	sala 1407	CIDADE	Goiânia	UF	GO	CEP	74805-480

3. DEVEDORA (“<u>DEVEDORA</u>”)							
RAZÃO SOCIAL: SPE ESPÍRITO SANTO DO JUA LTDA.							
CNPJ: 46.388.820/0001-01							
ENDEREÇO: Av. Mendonça Furtado, nº 1439, Sala H, Bairro Santa Clara							

COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Santarém	UF	PA	CEP	68.005-258
-------------	-----	--------	----------	----	----	-----	------------

4. TÍTULO

Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 03 (três) Séries, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da SPE Espírito Santo do Jua Ltda. (“Notas Comerciais”), subscritas pela Emissora.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), correspondentes a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários oriundos da 2ª (segunda) Série das Notas Comerciais, devidos pela Devedora, na forma do Termo de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da matrícula nº 34.503 do Cartório do 1ª Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Santarém, Estado do Pará, que será objeto de parte da Destinação de Recursos (“Imóvel 1”) e o imóvel objeto da matrícula nº 33.708 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Santarém, Estado do Pará, que será objeto de parte da Destinação de Recursos (“Imóvel 2”).

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. DATA DE EMISSÃO DA CCI:	24 de agosto de 2026.
7.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL DA CCI:	20 de julho de 2035 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
7.3. PRAZO TOTAL DA CCI:	3252 (três mil, duzentos e cinquenta e dois) dias, contados da Data de Emissão das Notas Comerciais;
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O Saldo Devedor das Notas Comerciais será atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice IPCA, de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois), calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado ao Saldo Devedor, desde a primeira Data de Integralização até a data de vencimento, conforme as fórmulas previstas no Termo de Emissão.

7.5. REMUNERAÇÃO:	A remuneração será composta pelos juros remuneratórios equivalentes a 15,6634% (quinze inteiros, seis mil, seiscentos e trinta e quatro milionésimos) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”), incidentes sobre o Saldo Devedor da Notas Comerciais.
7.6. PRÊMIO (RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO):	O prêmio sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Resgate Antecipado Facultativo, no valor de 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, 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, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: a) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (b) e (c), abaixo; b) Juros Moratórios: 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 c) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e pagos pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO:	A(s) parcela(s) do Valor da Emissão será(ão) devida(s) na(s) respectiva(s) Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, sem prejuízo da ocorrência de algum Resgate Antecipado.
7.10 CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS	

NC 2ª Série

N	Data	Pagamento de Juros	Pagamento de Amortização	Incorpora	% Tai
1	20/08/2026	Sim	Sim	Não	0,4500%
2	21/09/2026	Sim	Sim	Não	0,4600%
3	20/10/2026	Sim	Sim	Não	0,4700%
4	23/11/2026	Sim	Sim	Não	0,4700%
5	21/12/2026	Sim	Sim	Não	0,4800%
6	20/01/2027	Sim	Sim	Não	0,4900%
7	22/02/2027	Sim	Sim	Não	0,5000%
8	22/03/2027	Sim	Sim	Não	0,5100%
9	20/04/2027	Sim	Sim	Não	0,5200%
10	20/05/2027	Sim	Sim	Não	0,5300%
11	21/06/2027	Sim	Sim	Não	0,5300%
12	20/07/2027	Sim	Sim	Não	0,5400%
13	20/08/2027	Sim	Sim	Não	0,5500%
14	20/09/2027	Sim	Sim	Não	0,5600%
15	20/10/2027	Sim	Sim	Não	0,5700%
16	22/11/2027	Sim	Sim	Não	0,5800%
17	20/12/2027	Sim	Sim	Não	0,5900%
18	20/01/2028	Sim	Sim	Não	0,6100%
19	21/02/2028	Sim	Sim	Não	0,6200%
20	20/03/2028	Sim	Sim	Não	0,6300%
21	20/04/2028	Sim	Sim	Não	0,6400%
22	22/05/2028	Sim	Sim	Não	0,6500%
23	20/06/2028	Sim	Sim	Não	0,6600%
24	20/07/2028	Sim	Sim	Não	0,6800%
25	21/08/2028	Sim	Sim	Não	0,6900%
26	20/09/2028	Sim	Sim	Não	0,7000%
27	20/10/2028	Sim	Sim	Não	0,7200%
28	21/11/2028	Sim	Sim	Não	0,7300%
29	20/12/2028	Sim	Sim	Não	0,7400%
30	22/01/2029	Sim	Sim	Não	0,7600%
31	20/02/2029	Sim	Sim	Não	0,7700%
32	20/03/2029	Sim	Sim	Não	0,7900%
33	20/04/2029	Sim	Sim	Não	0,8100%
34	21/05/2029	Sim	Sim	Não	0,8200%
35	20/06/2029	Sim	Sim	Não	0,8400%
36	20/07/2029	Sim	Sim	Não	0,8600%
37	20/08/2029	Sim	Sim	Não	0,8800%
38	20/09/2029	Sim	Sim	Não	0,8900%
39	22/10/2029	Sim	Sim	Não	0,9100%
40	21/11/2029	Sim	Sim	Não	0,9300%

41	20/12/2029	Sim	Sim	Não	0,9500%
42	21/01/2030	Sim	Sim	Não	0,9700%
43	20/02/2030	Sim	Sim	Não	0,9900%
44	20/03/2030	Sim	Sim	Não	1,0200%
45	22/04/2030	Sim	Sim	Não	1,0400%
46	20/05/2030	Sim	Sim	Não	1,0600%
47	21/06/2030	Sim	Sim	Não	1,0900%
48	22/07/2030	Sim	Sim	Não	1,1100%
49	20/08/2030	Sim	Sim	Não	1,1400%
50	20/09/2030	Sim	Sim	Não	1,1700%
51	21/10/2030	Sim	Sim	Não	1,2000%
52	21/11/2030	Sim	Sim	Não	1,2200%
53	20/12/2030	Sim	Sim	Não	1,2600%
54	20/01/2031	Sim	Sim	Não	1,2900%
55	20/02/2031	Sim	Sim	Não	1,3200%
56	20/03/2031	Sim	Sim	Não	1,3500%
57	22/04/2031	Sim	Sim	Não	1,3900%
58	20/05/2031	Sim	Sim	Não	1,4300%
59	20/06/2031	Sim	Sim	Não	1,4600%
60	21/07/2031	Sim	Sim	Não	1,5000%
61	20/08/2031	Sim	Sim	Não	1,5400%
62	22/09/2031	Sim	Sim	Não	1,5900%
63	20/10/2031	Sim	Sim	Não	1,6300%
64	21/11/2031	Sim	Sim	Não	1,6800%
65	22/12/2031	Sim	Sim	Não	1,7300%
66	20/01/2032	Sim	Sim	Não	1,7800%
67	20/02/2032	Sim	Sim	Não	1,8400%
68	22/03/2032	Sim	Sim	Não	1,8900%
69	20/04/2032	Sim	Sim	Não	1,9500%
70	20/05/2032	Sim	Sim	Não	2,0200%
71	21/06/2032	Sim	Sim	Não	2,0800%
72	20/07/2032	Sim	Sim	Não	2,1500%
73	20/08/2032	Sim	Sim	Não	2,2300%
74	20/09/2032	Sim	Sim	Não	2,3100%
75	20/10/2032	Sim	Sim	Não	2,3900%
76	22/11/2032	Sim	Sim	Não	2,4800%
77	20/12/2032	Sim	Sim	Não	2,5700%
78	20/01/2033	Sim	Sim	Não	2,6700%
79	21/02/2033	Sim	Sim	Não	2,7800%
80	21/03/2033	Sim	Sim	Não	2,9000%
81	20/04/2033	Sim	Sim	Não	3,0200%

82	20/05/2033	Sim	Sim	Não	3,1500%
83	20/06/2033	Sim	Sim	Não	3,2900%
84	20/07/2033	Sim	Sim	Não	3,4500%
85	22/08/2033	Sim	Sim	Não	3,6100%
86	20/09/2033	Sim	Sim	Não	3,7900%
87	20/10/2033	Sim	Sim	Não	3,9900%
88	21/11/2033	Sim	Sim	Não	4,2100%
89	20/12/2033	Sim	Sim	Não	4,4500%
90	20/01/2034	Sim	Sim	Não	4,7100%
91	22/02/2034	Sim	Sim	Não	5,0000%
92	20/03/2034	Sim	Sim	Não	5,3300%
93	20/04/2034	Sim	Sim	Não	5,7000%
94	22/05/2034	Sim	Sim	Não	6,1200%
95	20/06/2034	Sim	Sim	Não	6,5900%
96	20/07/2034	Sim	Sim	Não	7,1500%
97	21/08/2034	Sim	Sim	Não	7,7900%
98	20/09/2034	Sim	Sim	Não	8,5500%
99	20/10/2034	Sim	Sim	Não	9,4600%
100	21/11/2034	Sim	Sim	Não	10,5800%
101	20/12/2034	Sim	Sim	Não	11,9800%
102	22/01/2035	Sim	Sim	Não	13,7700%
103	20/02/2035	Sim	Sim	Não	16,1700%
104	20/03/2035	Sim	Sim	Não	19,5200%
105	20/04/2035	Sim	Sim	Não	24,5500%
106	21/05/2035	Sim	Sim	Não	32,9300%
107	20/06/2035	Sim	Sim	Não	49,7000%
108	20/07/2035	Sim	Sim	Não	100,0000%

8. GARANTIAS

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) o Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão.

CCI 03

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI 03

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		DATA E LOCAL DE EMISSÃO: 22 de fevereiro de 2027, São Paulo/SP			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	03	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1912, Bela Vista							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 02.276.653/0001-23							
ENDEREÇO: Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás							
COMPLEMENTO	sala 1407	CIDADE	Goiânia	UF	GO	CEP	74805-480

3. DEVEDORA (“<u>DEVEDORA</u>”)							
RAZÃO SOCIAL: SPE ESPÍRITO SANTO DO JUA LTDA.							
CNPJ: 46.388.820/0001-01							
ENDEREÇO: Av. Mendonça Furtado, nº 1439, Sala H, Bairro Santa Clara							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Santarém	UF	PA	CEP	68.005-258

4. TÍTULO

Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 03 (três) Séries, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da SPE Espírito Santo do Jua Ltda. (“Notas Comerciais”), subscritas pela Emissora.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), correspondentes a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários oriundos da 2ª (segunda) Série das Notas Comerciais, devidos pela Devedora, na forma do Termo de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da matrícula nº 34.503 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Santarém, Estado do Pará, que será objeto de parte da Destinação de Recursos (“Imóvel 1”) e o imóvel objeto da matrícula nº 33.708 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Santarém, Estado do Pará, que será objeto de parte da Destinação de Recursos (“Imóvel 2”).

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. DATA DE EMISSÃO DA CCI:	22 de fevereiro de 2026.
7.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL DA CCI:	20 de julho de 2035 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
7.3. PRAZO TOTAL DA CCI:	3070 (três mil e setenta) dias, contados da Data de Emissão das Notas Comerciais;
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O Saldo Devedor das Notas Comerciais será atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice IPCA, de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois), calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado ao Saldo Devedor, desde a primeira Data de Integralização até a data de vencimento, conforme as fórmulas previstas no Termo de Emissão.
7.5. REMUNERAÇÃO:	A remuneração será composta pelos juros remuneratórios equivalentes a 15,6634% (quinze inteiros, seis mil, seiscentos e trinta e quatro milionésimos) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Juros</u> ”).

	<u>Remuneratórios</u> ”), incidentes sobre o Saldo Devedor da Notas Comerciais.				
7.6. PRÊMIO (RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO):	O prêmio sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Resgate Antecipado Facultativo, no valor de 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor.				
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, 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, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: a) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (b) e (c), abaixo; b) Juros Moratórios: 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 c) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.				
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e pagos pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora.				
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO:	A(s) parcela(s) do Valor da Emissão será(ão) devida(s) na(s) respectiva(s) Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, sem prejuízo da ocorrência de algum Resgate Antecipado.				
7.10 CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS					
NC 3ª Série					
N	Data	Pagamento de Juros	Pagamento de Amortização	Incorpora	% Tai
1	22/02/2027	Sim	Sim	Não	0,5000%
2	22/03/2027	Sim	Sim	Não	0,5100%

3	20/04/2027	Sim	Sim	Não	0,5200%
4	20/05/2027	Sim	Sim	Não	0,5300%
5	21/06/2027	Sim	Sim	Não	0,5300%
6	20/07/2027	Sim	Sim	Não	0,5400%
7	20/08/2027	Sim	Sim	Não	0,5500%
8	20/09/2027	Sim	Sim	Não	0,5600%
9	20/10/2027	Sim	Sim	Não	0,5700%
10	22/11/2027	Sim	Sim	Não	0,5800%
11	20/12/2027	Sim	Sim	Não	0,5900%
12	20/01/2028	Sim	Sim	Não	0,6100%
13	21/02/2028	Sim	Sim	Não	0,6200%
14	20/03/2028	Sim	Sim	Não	0,6300%
15	20/04/2028	Sim	Sim	Não	0,6400%
16	22/05/2028	Sim	Sim	Não	0,6500%
17	20/06/2028	Sim	Sim	Não	0,6600%
18	20/07/2028	Sim	Sim	Não	0,6800%
19	21/08/2028	Sim	Sim	Não	0,6900%
20	20/09/2028	Sim	Sim	Não	0,7000%
21	20/10/2028	Sim	Sim	Não	0,7200%
22	21/11/2028	Sim	Sim	Não	0,7300%
23	20/12/2028	Sim	Sim	Não	0,7400%
24	22/01/2029	Sim	Sim	Não	0,7600%
25	20/02/2029	Sim	Sim	Não	0,7700%
26	20/03/2029	Sim	Sim	Não	0,7900%
27	20/04/2029	Sim	Sim	Não	0,8100%
28	21/05/2029	Sim	Sim	Não	0,8200%
29	20/06/2029	Sim	Sim	Não	0,8400%
30	20/07/2029	Sim	Sim	Não	0,8600%
31	20/08/2029	Sim	Sim	Não	0,8800%
32	20/09/2029	Sim	Sim	Não	0,8900%
33	22/10/2029	Sim	Sim	Não	0,9100%
34	21/11/2029	Sim	Sim	Não	0,9300%
35	20/12/2029	Sim	Sim	Não	0,9500%
36	21/01/2030	Sim	Sim	Não	0,9700%
37	20/02/2030	Sim	Sim	Não	0,9900%
38	20/03/2030	Sim	Sim	Não	1,0200%
39	22/04/2030	Sim	Sim	Não	1,0400%
40	20/05/2030	Sim	Sim	Não	1,0600%
41	21/06/2030	Sim	Sim	Não	1,0900%
42	22/07/2030	Sim	Sim	Não	1,1100%
43	20/08/2030	Sim	Sim	Não	1,1400%

44	20/09/2030	Sim	Sim	Não	1,1700%
45	21/10/2030	Sim	Sim	Não	1,2000%
46	21/11/2030	Sim	Sim	Não	1,2200%
47	20/12/2030	Sim	Sim	Não	1,2600%
48	20/01/2031	Sim	Sim	Não	1,2900%
49	20/02/2031	Sim	Sim	Não	1,3200%
50	20/03/2031	Sim	Sim	Não	1,3500%
51	22/04/2031	Sim	Sim	Não	1,3900%
52	20/05/2031	Sim	Sim	Não	1,4300%
53	20/06/2031	Sim	Sim	Não	1,4600%
54	21/07/2031	Sim	Sim	Não	1,5000%
55	20/08/2031	Sim	Sim	Não	1,5400%
56	22/09/2031	Sim	Sim	Não	1,5900%
57	20/10/2031	Sim	Sim	Não	1,6300%
58	21/11/2031	Sim	Sim	Não	1,6800%
59	22/12/2031	Sim	Sim	Não	1,7300%
60	20/01/2032	Sim	Sim	Não	1,7800%
61	20/02/2032	Sim	Sim	Não	1,8400%
62	22/03/2032	Sim	Sim	Não	1,8900%
63	20/04/2032	Sim	Sim	Não	1,9500%
64	20/05/2032	Sim	Sim	Não	2,0200%
65	21/06/2032	Sim	Sim	Não	2,0800%
66	20/07/2032	Sim	Sim	Não	2,1500%
67	20/08/2032	Sim	Sim	Não	2,2300%
68	20/09/2032	Sim	Sim	Não	2,3100%
69	20/10/2032	Sim	Sim	Não	2,3900%
70	22/11/2032	Sim	Sim	Não	2,4800%
71	20/12/2032	Sim	Sim	Não	2,5700%
72	20/01/2033	Sim	Sim	Não	2,6700%
73	21/02/2033	Sim	Sim	Não	2,7800%
74	21/03/2033	Sim	Sim	Não	2,9000%
75	20/04/2033	Sim	Sim	Não	3,0200%
76	20/05/2033	Sim	Sim	Não	3,1500%
77	20/06/2033	Sim	Sim	Não	3,2900%
78	20/07/2033	Sim	Sim	Não	3,4500%
79	22/08/2033	Sim	Sim	Não	3,6100%
80	20/09/2033	Sim	Sim	Não	3,7900%
81	20/10/2033	Sim	Sim	Não	3,9900%
82	21/11/2033	Sim	Sim	Não	4,2100%
83	20/12/2033	Sim	Sim	Não	4,4500%
84	20/01/2034	Sim	Sim	Não	4,7100%

85	22/02/2034	Sim	Sim	Não	5,0000%
86	20/03/2034	Sim	Sim	Não	5,3300%
87	20/04/2034	Sim	Sim	Não	5,7000%
88	22/05/2034	Sim	Sim	Não	6,1200%
89	20/06/2034	Sim	Sim	Não	6,5900%
90	20/07/2034	Sim	Sim	Não	7,1500%
91	21/08/2034	Sim	Sim	Não	7,7900%
92	20/09/2034	Sim	Sim	Não	8,5500%
93	20/10/2034	Sim	Sim	Não	9,4600%
94	21/11/2034	Sim	Sim	Não	10,5800%
95	20/12/2034	Sim	Sim	Não	11,9800%
96	22/01/2035	Sim	Sim	Não	13,7700%
97	20/02/2035	Sim	Sim	Não	16,1700%
98	20/03/2035	Sim	Sim	Não	19,5200%
99	20/04/2035	Sim	Sim	Não	24,5500%
100	21/05/2035	Sim	Sim	Não	32,9300%
101	20/06/2035	Sim	Sim	Não	49,7000%
102	20/07/2035	Sim	Sim	Não	100,0000%

8. GARANTIAS

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) o Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão.

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

ANEXO III **DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA**

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**”), para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão da Emissora, **DECLARA**: (i) para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto

com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), declara, ainda nos termos do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta Centralizadora, Conta Investimentos e Conta Arrecadadora e (ii) encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo/SP, 22 de julho de 2025

henrique@leveragesec.com.br
Assinado
HENRIQUE LUIS ALEXANDRE
D4Sign ICP Brasil

lucas@leveragesec.com.br
Assinado
LUCAS RIBEIRO DE
ALMEIDA
01318112150
D4Sign ICP Brasil

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Por: Henrique Luís Alexandre Neto
Cargo: Diretor

Por: Lucas Ribeiro de Almeida
Cargo: Diretor

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

ANEXO IV DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE

A **TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, Andar 12 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o

nº 02.276.653/0001-23, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 03 (três) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI assinada digitalmente e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre as CCI e os direitos creditórios imobiliários que ela representa nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora*" ("Termo de Securitização").

São Paulo/SP, 22 de julho de 2025

gibran.estephan@trinusbank.com.br

Assinado
GIBRAN FERREIRA
ESTEPHAN
01067663177
D4Sign



livia.maia@trinusbank.com.br

Assinado
LIVIA LEMOS MAIA
03155855100
D4Sign



TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Gibran Ferreira Estephan
Cargo: Diretor

Nome: Livia Lemos Maia
Cargo: Diretor



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

ANEXO V
RELAÇÃO DE EMISSÕES

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, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	R\$ 10.600.000,00	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditórios, 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 Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios
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 Creditorios
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 Creditorios

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 Creditorios
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 Creditorios
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 Creditorios
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 Creditorios, 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 Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	R\$ 51.500.000,00	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 550.000.000,00	550000	IPCA + 12,0000 %	2	ÚNICA	15/06/2025	15/06/2032	AXS	Adimplente	

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
-----	---	------------	---------------------	------	---------------------	----	---	------------	------------	-----	------------	---

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

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 Eugenia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: RG nº 15.461.802.000-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 36ª

Número de Série: 03 (três) séries

Emissora: **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

Quantidade: 45.000

Espécie: N/A

Classe: N/A

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 60, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

eq@vortex.com.br
São Paulo, SP, 22 de junho de 2020
Assinado
ANA EUGENIA DE JESUS
SOUZA
00963584324
D4Sign



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

ANEXO VII
DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

(i) Despesas Iniciais:

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM	Taxa de Fiscalização 1ª Série	0,03%	R\$ 8.100,00	0,00%	R\$ 8.100,00
CVM	Taxa de Fiscalização 2ª Série	0,03%	R\$ 3.600,00	0,00%	R\$ 3.600,00
CVM	Taxa de Fiscalização 3ª Série	0,03%	R\$ 1.800,00	0,00%	R\$ 1.800,00
B3 CETIP*	Registro CRI	0,0290%	R\$ 13.050,00	0,00%	R\$ 13.050,00
B3 CETIP*	Registro CCI	0,0010%	R\$ 450,00	0,00%	R\$ 450,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	0,0010%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	0,004%	R\$ 1.785,60	0,00%	R\$ 1.785,60
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	-	R\$ 33.000,00	11,15%	R\$ 37.141,25
Leverage	Primeira taxa de gestão	-	R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06
Trinus DTVM	Coordenador Líder	0,044%	R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08
Trinus DTVM	Liquidações Adicionais	0,003%	R\$ 1.500,00	12,15%	R\$ 1.707,46
TBS Law	Minutas		R\$ 40.000,00	14,25%	R\$ 46.647,23
TBS Law	Auditoria jurídica	-	R\$ 50.000,00	14,25%	R\$ 58.309,04
Trinus*	Assessoria e Estruturação*	2,5%	R\$ 1.125.000,00	14,25%	R\$ 1.311.953,35
Neo	Auditoria de Cateira	-	R\$ 19.110,00	14,25%	R\$ 22.285,71
Plataforma Trinus	Análise Orçamentária	-	R\$ 25.000,00	14,25%	R\$ 29.154,52
Laqus	Escriturador do CRI	-	R\$ 13.500,00	11,25%	R\$ 15.211,27

Trinus DTVM	Custodiante do CCI	-	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Trinus DTVM	Agente Registrador	-	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56
Trinus DTVM	Liquidante	-	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Vortex	Escriturador de NC	-	R\$ 9.000,00	14,25%	R\$ 10.495,63
Vortex	Agente Fiduciário	-	R\$ 17.000,00	14,25%	R\$ 19.825,07
Vortex	Implementação de Agente Fiduciário	-	R\$ 22.000,00	14,25%	R\$ 25.135,00
TOTAL			R\$ 1.444.539,56		R\$ 1.680.110,33

*1/3 dos valores da despesa de Assessoria e Estruturação serão pagos na primeira integralização dos CRI 1ª Série e 2/3 serão pagos na segunda integralização dos CRI 1ª Série.

Despesas Recorrentes:

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 17.000,00	9,65%	R\$ 18.815,72	R\$ 18.815,72
Trinus DTVM	Custodia CCI	ANUAL	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	R\$ 6.829,82
Trinus DTVM	Liquidante	ANUAL	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	R\$ 6.829,82
Laqus	Escriturador de CRI	ANUAL	R\$ 13.500,00	11,15%	R\$ 15.194,15	R\$ 15.194,15
BLB	Auditoria	ANUAL	R\$ 2.638,25	19,53%	R\$ 3.278,55	R\$ 3.278,55
Plataforma Trinus	Medição de obra	MENSAL	R\$ 7.500,00	14,25%	R\$ 8.746,36	R\$ 104.956,32
Neo	Agente de Monitoramento	MENSAL	R\$ 2.000,00	14,25%	R\$ 2.332,36	R\$ 27.988,32
Itaú	Tarifa Manutenção Conta Arrecadadora	MENSAL	R\$ 79,00	-	R\$ 79,00	R\$ 948,00

Trinus Bank	Tarifa Manutenção Conta	MENSAL	R\$ 500,00	12,15%	R\$ 569,15	R\$ 6.829,80
Trinus Bank	Tarifa Conta Recebedoras	MENSAL	Isento		-	Isento
Trinus Bank	Tarifa de Transação	Por Evento	Isento		-	Isento
Trinus Bank	Tarifa Boleto - Liquidação	Por Evento	R\$ 1,20	0,00%	R\$ 1,20	R\$ 1,20
Trinus Bank	Tarifa Boleto - Baixa	Por Evento	R\$ 1,20	0,00%	R\$ 1,20	R\$ 1,20
Akrual ¹	Software de gestão	MENSAL	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06	R\$ 47.808,72
Leverage	Liquidação adicional	EVENTO	R\$ 700,00	12,15%	R\$ 796,81	R\$ 796,81
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00	R\$ 876,00
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	R\$ 360,00	0,00%	R\$ 360,00	R\$ 4.320,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 495,00	0,00%	R\$ 495,00	R\$ 5.940,00
TOTAL					R\$ 69.157,20	R\$ 257.366,43

(iii) Despesas Extraordinárias:

São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável: (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

referentes à 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, *conference call*; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, e (v) despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração dos Créditos Imobiliários, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias”. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada:

Observação: Todos os valores serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes os quais são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre o custo nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

EMPREENDIMENTO

Empreendimento:	Horizonte Park – Cidade Inteligente
Endereço:	Terreno urbano próprio remanescente da antiga propriedade Espírito Santo, localizado na área de expansão urbana, identificado como Parcela 01 e 02, cidade de Santarém, Estado do Pará.
Matrículas:	1ª etapa - nº 33.708 e 2ª etapa – 34.503
Cartório:	Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Santarém, Estado do Pará
Proprietário	SPE ESPÍRITO SANTO DO JUA LTDA.
Destinação:	Financiamento Imobiliário Residencial
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Não
Possui habite-se/TVO?	Não
Está sob o regime de incorporação?	Não

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

ANEXO IX
CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO

Cronograma de Destinação

Tabela 1: Identificação do Empreendimento

Empreendimento:	Horizonte Park – Cidade Inteligente
Endereço:	Terreno urbano próprio remanescente da antiga propriedade Espírito Santo, localizado na área de expansão urbana, identificado como Parcela 01 e 02, cidade de Santarém, Estado do Pará.
Matrículas:	1ª etapa - nº 33.708 e 2ª etapa – 34.503
Cartório:	Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Santarém, Estado do Pará
Proprietário	SPE ESPÍRITO SANTO DO JUA LTDA.
Destinação:	Financiamento Imobiliário Residencial
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Não
Possui habite-se/TVO?	Não
Está sob o regime de incorporação?	Não

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos

Imóvel:	Matrícula: 1ª etapa - nº 33.708 e 2ª etapa – 34.503, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Santarém, Estado do Pará.
Uso dos Recursos:	Financiamento Imobiliário Residencial
Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	R\$ 42.281.059,33.
Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	100% (cem por cento)
Valores despendidos pela Devedora nas obras do Empreendimento até a presente data	R\$ 10.251.904,30.

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis Destinatários (semestral, em R\$)

Período	Valor Semestral (R\$)	Valor Acumulado (R\$)
Inicial		10.251.904
Sem 1 (jul/25 - dez/25)	8.615.406	18.821.206
Sem 2 (jan/26 - jun/26)	8.593.739	27.414.945
Sem 3 (jul/26 - dez/26)	6.972.198	34.387.144
Sem 4 (jan/27 - jun/27)	6.893.814	41.280.958
Sem 5 (jul/27 - dez/27)	4.969.055	46.250.012

Sem 6 (jan/28 - jun/28)	3.375.465	49.625.477
Sem 7 (jul/28 - dez/28)	2.265.104	51.890.581
Sem 8 (jan/28 - jul/29)	642.883	52.533.464

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base no Relatório de Medição indicado no Anexo XII, bem como no Cronograma de Obras indicado no Anexo XI.

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

ANEXO X

Destinação de Recursos – Modelo de Relatório Semestral

Período: ____ / ____ / _____ até ____ / ____ / _____

SPE ESPÍRITO SANTO DO JUA LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Santarém, Estado do Pará, na Av. Mendonça Furtado, nº 1439, Sala H, Bairro Santa Clara, CEP 68.005-258, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.388.820/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Pará (“**JUCEPA**”) sob o NIRE n.º 15201821756, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Devedora**”) em cumprimento ao disposto no *Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 03 (três) Séries, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da SPE Espírito Santo do Jua Ltda. (“**Notas Comerciais**”)*, emitida pela Devedora em favor da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista no Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

<u>Empreendimento:</u>	Horizonte Park – Cidade Inteligente		
<u>Endereço:</u>	Terreno urbano próprio remanescente da antiga propriedade Espírito Santo, localizado na área de expansão urbana, identificado como Parcela 01 e 02, cidade de Santarém, Estado do Pará.		
<u>Matrícula:</u>	1ª etapa - nº 33.708 2ª etapa – nº 34.503	<u>Cartório:</u>	Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Santarém, Estado do Pará

Destinações:

Percentual do Recurso Utilizado no período em referência:	[=]%
Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	[=]

Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros:	[=]
Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros:	[=]
Status da Obra (%)	[=]%

Apurações:

A	Valor total da destinação de recursos a ser comprovado:	R\$ [=]
B	Valor total gasto com os recursos da operação até o período anterior ao período em referência (histórico de comprovações):	R\$ [=]
C	Valor utilizado com os recursos da operação no semestre em referência:	R\$ [=]
D	Valor remanescente a ser futuramente comprovado [A – (B + C)]:	R\$ [=]
E	Valor total desembolsado à Devedora:	R\$ [=]

Acompanham a presente declaração os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, nos termos do anexo.

A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

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

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

ANEXO XI
Cronograma de Obras

Data	Obras mensal - TS	Obras acumulado	% mensal	% acumulado
jul-25	840.527	11.092.431	1,60%	21,03%
ago-25	1.050.659	12.096.987	2,00%	23,03%
set-25	1.575.989	13.672.975	3,00%	26,03%
out-25	1.681.055	15.354.030	3,20%	29,23%
nov-25	1.786.121	17.140.151	3,40%	32,63%
dez-25	1.681.055	18.821.206	3,20%	35,83%
jan-26	1.659.388	20.480.594	3,16%	38,99%
fev-26	1.575.989	22.056.583	3,00%	41,99%
mar-26	1.523.456	23.580.039	2,90%	44,89%
abr-26	1.418.390	24.998.429	2,70%	47,59%
mai-26	1.208.258	26.206.687	2,30%	49,89%
jun-26	1.208.258	27.414.945	2,30%	52,19%
jul-26	1.155.725	28.570.671	2,20%	54,39%
ago-26	1.155.725	29.726.396	2,20%	56,59%
set-26	1.152.111	30.878.507	2,19%	58,78%
out-26	1.097.035	31.975.542	2,09%	60,87%
nov-26	1.195.654	33.171.196	2,28%	63,14%
dez-26	1.215.948	34.387.144	2,31%	65,46%
jan-27	1.095.548	35.482.691	2,09%	67,54%
fev-27	1.123.338	36.606.030	2,14%	69,68%
mar-27	1.155.725	37.761.755	2,20%	71,88%
abr-27	1.150.472	38.912.227	2,19%	74,07%

mai-27	1.214.322	40.126.548	2,31%	76,38%
jun-27	1.154.409	41.280.958	2,20%	78,58%
jul-27	1.154.409	42.435.367	2,20%	80,78%
ago-27	599.123	43.034.490	1,14%	81,92%
set-27	998.126	44.032.617	1,90%	83,82%
out-27	814.261	44.846.878	1,55%	85,37%
nov-27	718.679	45.565.556	1,37%	86,74%
dez-27	684.456	46.250.012	1,30%	88,04%
jan-28	684.456	46.934.468	1,30%	89,34%
fev-28	630.396	47.564.864	1,20%	90,54%
mar-28	945.593	48.510.457	1,80%	92,34%
abr-28	222.730	48.733.188	0,42%	92,77%
mai-28	480.526	49.213.714	0,91%	93,68%
jun-28	411.763	49.625.477	0,78%	94,47%
jul-28	391.102	50.016.579	0,74%	95,21%
ago-28	258.189	50.274.768	0,49%	95,70%
set-28	403.905	50.678.673	0,77%	96,47%
out-28	501.676	51.180.349	0,95%	97,43%
nov-28	373.484	51.553.833	0,71%	98,14%
dez-28	336.748	51.890.581	0,64%	98,78%
jan-29	336.748	52.227.329	0,64%	99,42%
fev-29	306.135	52.532.963	0,58%	100,00%

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

ANEXO XII
RELATÓRIO DE MEDIÇÃO INICIAL

[Relatório anexo na página seguinte]

Análise Orçamentária

Horizonte Park| 02-07-2025

Análise e parametrização dos custos do orçamento do empreendimento, com indicadores e premissas tanto de mercado quanto internas, que permitam verificar as condições de projeto, respaldando a execução das atividades a serem desenvolvidas, viabilizando as obras. | Jul-25

Projeto Futuro do
Condomínio Fechado
Tapajós Village Residence


trinus

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo



Nome do Empreendimento	Horizonte Park (1º e 2º etapa)
Tipologia	Misto
Padrão	Médio Padrão
Cidade	Santarém - PA
Fase	Em execução
Residencial e comercial/ Lotes	990
Área loteável	310.128,80 m²
Área do Viário	107.133,972 m²
Área disponível do terreno (1º,2º E 3º etapas)	788.264,968 m²
Área loteável/ área do terreno	0,47
Área viário/ área do terreno	0,14
Data base da análise	28/02/2025
INCC	1.173,775



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo



 Abertura de rua finalizada



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

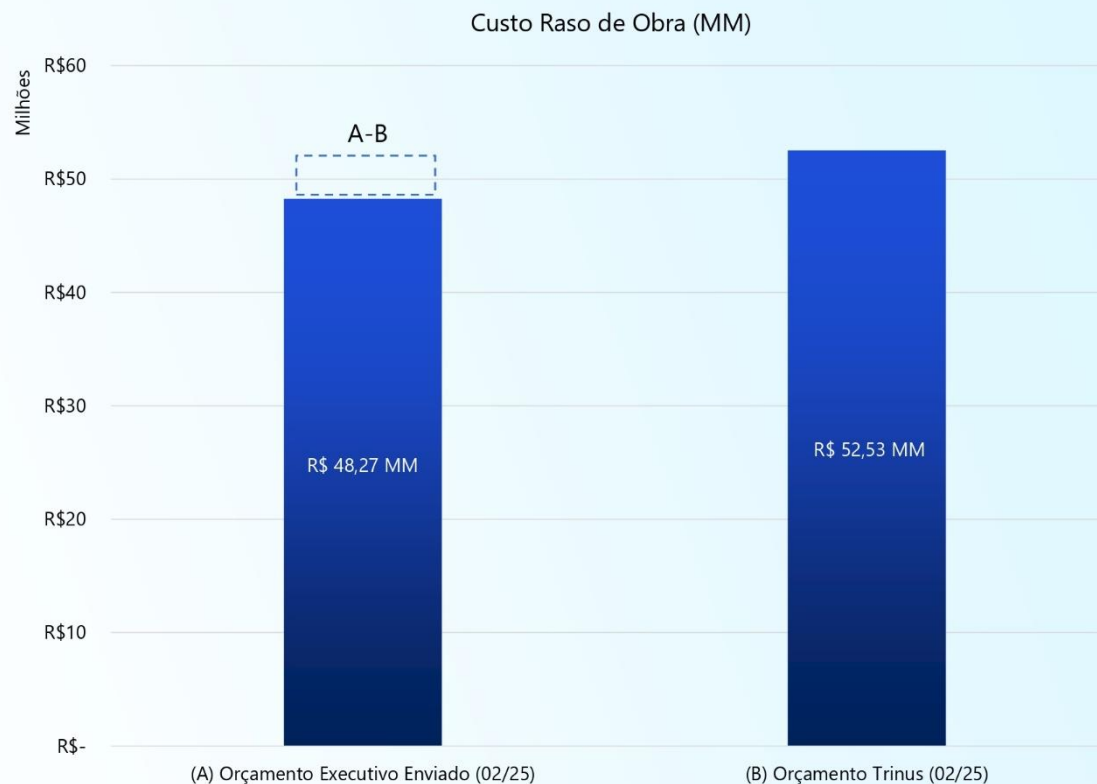
Anexo

Orçamento do Empreendimento

A análise orçamentária recomenda um orçamento de **R\$ 52.532.963,63**, representando um aumento de aproximadamente de 9% em relação ao orçamento inicial enviado pelo Cedente. Considerando o executado físico medido de **R\$ 10.251.904,30**, em percentual **19,52%**, sugere-se um saldo de **R\$ 42.281.059,33** para conclusão da obra.

A-B
R\$ 4,26 MM

Δ INCC = 0%
 Δ Var. Custo = 9%



*Custo raso de Obra = Custo apenas das frentes de engenharia civil, não constando custos administrativos.

* Vários são os ofensores possíveis de uma variação de custo de obra: alteração de escopo, aditivos, intempéries, gestão de obra em qualidade de planejamento e execução, entre outros, portanto, a atual análise celebra todas as condições observadas até o momento da data do relatório, qualquer tendência de variação com a evolução das atividades, devem ser tratadas em rotinas de monitoramento e planejamento de obras com equipes técnicas.



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Orçamento Detalhado do Empreendimento

Descrição	Orçamento Executivo Enviado 02/25 (A)	Orçamento Sugestão Crédito – Trinus 02/25 (B)	Diferença de valores (A-B)	Percentual B/A
CUSTO RASO DE OBRA	R\$ 48.266.685,52	R\$ 52.532.963,63	R\$ 4.266.278,11	9%
Serviços Administrativos	R\$ 5.356.387,73	R\$ 5.356.387,73	R\$ -	0%
Serviços Preliminares	R\$ 1.000.669,18	R\$ 1.000.669,18	R\$ -	0%
Terraplanagem	R\$ 7.135.769,55	R\$ 7.156.284,70	R\$ 20.515,15	0%
Sistema de drenagem pluvial	R\$ 6.695.319,02	R\$ 7.088.002,57	R\$ 392.683,55	6%
Sistema de abastecimento de água	R\$ 2.721.350,64	R\$ 2.699.845,28	R\$ 21.505,36	1%
Sistema de esgotamento sanitário	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%
Pavimentação	R\$ 16.430.236,09	R\$ 19.996.231,40	R\$ 3.565.995,31	22%
Instalação de rede elétrica e iluminação	R\$ 3.620.539,80	R\$ 3.912.174,72	R\$ 291.634,92	8%
Serviços de lazer	R\$ 1.312.109,91	R\$ 1.312.109,91	R\$ -	0%
Serviços Complementares	R\$ 3.213.174,42	R\$ 3.230.128,97	R\$ 16.954,55	1%
Obras para acesso do empreendimento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%
Stand – (Futura Associação de moradores)	R\$ 781.129,18	R\$ 781.129,18	R\$ -	0%
PROJETOS E CONSULTORIAS	R\$ 815.351,14	R\$ 815.351,14	R\$ -	0%
Taxas	R\$ 223.180,05	R\$ 223.180,05	R\$ -	0%
CUSTO TOTAL DE OBRA	R\$ 49.305.216,71	R\$ 53.571.494,82	R\$ 4.266.278,11	9%

■ Tendência a maior ■ Tendência a menor

Observação: Quadro comparativo de custos no modelo padrão Trinus para essa tipologia.



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 - Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

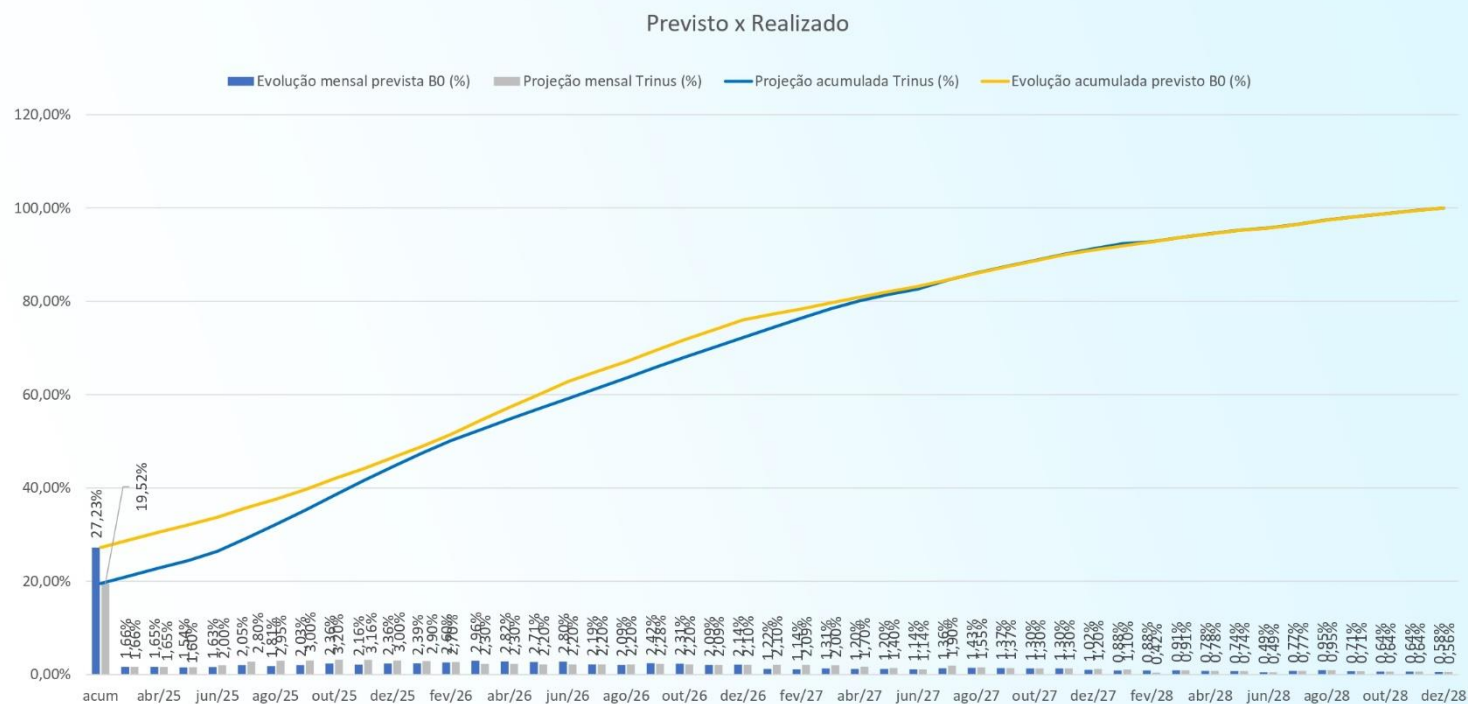
2. Medição de Obra

2.1 - Medição Inicial de Obra

Anexo

Cronograma do Empreendimento

A obra, iniciada em outubro de 2022, apresentava uma projeção de avanço de 27,23%, porém a evolução física real é de 19,52%. Diante desse desvio, a reprogramação do cronograma torna-se essencial para mitigar riscos financeiros.





O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Documentações para validação orçamentária – Incorporação Vertical

Item	Documento	Recebimento
1	* Orçamento executivo de obras do empreendedor	
2	* Orçamento na EAP Trinus (conforme excel enviado)	
3	Cronograma de execução de obras contendo etapas da obra em meses	
4	* Memorial descritivo de arquitetura	
5	* Projeto arquitetônico legal e executivo	
6	Projeto estrutural (com memorial descritivo)	
7	Projeto de drenagem	
8	Projeto hidrossanitário (com lista de materiais caso contemple)	
9	Projeto de elétrica	
10	Projeto de pavimentação	
11	*Projeto de urbanístico	
12	* Fotos recentes da obra	
13	Contratos ativos e propostas em andamento	
14	Seguro de Obra	

- Os documentos com ' * ' são os mínimos necessários para o início do serviço de análise orçamentária.
- As premissas utilizadas para análise juntamente com o orçamento no padrão Trinus em arquivo editável podem ser solicitadas



Prazo: Outubro de 2022 a dezembro de 2028

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Itens	Orçamento Executivo Enviado (A)	Orçamento Executivo Sugerido para Crédito (B)
Data Base	02/2025	02/2025
INCC	1.173,775	1.173,775
Custo Raso de Obra	R\$ 48.266.685,52	R\$ 52.532.963,63
Projetos/ Legalização	R\$ 815.351,14	R\$ 815.351,14
Laudos e taxas	R\$ 223.180,05	R\$ 223.180,05
Custo total de obra	R\$ 49.305.216,71	R\$ 53.571.494,82
Delta%	-	B/A = 9%
Custo Total / ALV	R\$ 130,79	R\$ 145,17
Custo Total / Lote	R\$ 48.754,23	R\$ 54.112,62

Custo de obra
para análise do
financiamento



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Análise do Orçamento:

O orçamento raso de obra sugerido ajustado com os riscos e oportunidades analisados é de **R\$ 52.532.963,63** com uma variação de aproximadamente 9% do orçamento enviado pelo cedente, com o **custo unitário por lote de R\$ 53.063,60 e R\$ 142,35/m² de área líquida vendável e baixo risco de estouro de obra.**

Para a análise deste orçamento, foram verificadas as documentações fornecidas, incluindo contratos e projetos. Durante a revisão, foram analisados os quantitativos, serviços e custos unitários.

Na drenagem, foi removida a previsão de bacias de retenção, uma vez que os lagos já estão contemplados nos serviços complementares. Além disso, foi realizada comunicação com os responsáveis pelo orçamento, pois não haviam sido considerados a vala de contenção e o reservatório de retardo. Também houve um ajuste no custo dos materiais dos tubos, conforme referências.

No abastecimento de água, foi enviado um orçamento com o custo atualizado da tubulação, garantindo um valor mais competitivo em relação às referência interna.

Quanto ao sistema de esgoto, a solução adotada será fossa, conforme previsto no projeto e orçamento, visto que ainda não foram fornecidas as diretrizes da concessionária para a rede de esgoto e água.

Na pavimentação, foi realizado um ajuste no quantitativo de guias e calçadas, alinhado com a revisão das quantidades solicitadas pelo empreendedor.

Para a rede de energia, os ajustes foram feitos de acordo com as referências e indicadores estabelecidos.

Nos serviços complementares, que incluem sinalização, lagos e paisagismo, houve uma correção no custo unitário da sinalização.

O custo do STAND foi incluído no orçamento geral da obra, pois será utilizado na quadra onde está localizado, para uso da associação de moradores.



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 – Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 – Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Análise do Orçamento: Indicadores de eficiência

Descrição	Indicadores	Horizonte Park (1º e 2º etapa)	Referência Trinus 1	Referência Trinus 2	Referência	Referência Sugestão Trinus da 1º e 2º etapa
Custo	Custo total/ área loteada	R\$ 130,79	R\$ 205,94	R\$ 140,00	R\$ 140,00 a R\$ 180,00	R\$ 142,35
Custo	Custo/ quant. De lotes	R\$ 48.754,23	R\$ 38.744,71	R\$ 35.053,24	R\$ 40.000,00 a R\$ 55.000,00	R\$ 53.063,60
Custo	Custo de Pavimentação CBUQ/Área pavimentada	R\$ 100,16	R\$ 102,59	R\$ 70,00	R\$ 70,00 a R\$ 110,00	R\$ 110,00
Custo	Custo da drenagem/Área pavimentada	R\$ 152,56	R\$ 69,36	R\$ 77,00	R\$ 60,00 a R\$ 150,00	R\$ 164,91
Custo	Custo da rede elétrica/ quant. De poste	R\$ 8.559,20	R\$ 9.248,63	R\$ 10.926,94	R\$ 9.200,00 a R\$ 10.500,00	R\$ 9.248,64

Referência 1 – são apenas 292 lotes e área líquida vendável de 54.936,79, também será fossa com uma rede de drenagem menor na região do Maranhão.

Referência 2 – são 440 lotes a área líquida vendável de 114.115,80, também será fossa com um custo da pavimentação mais em conta.



Análise dos itens de maior variação

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 – Análise do Orçamento

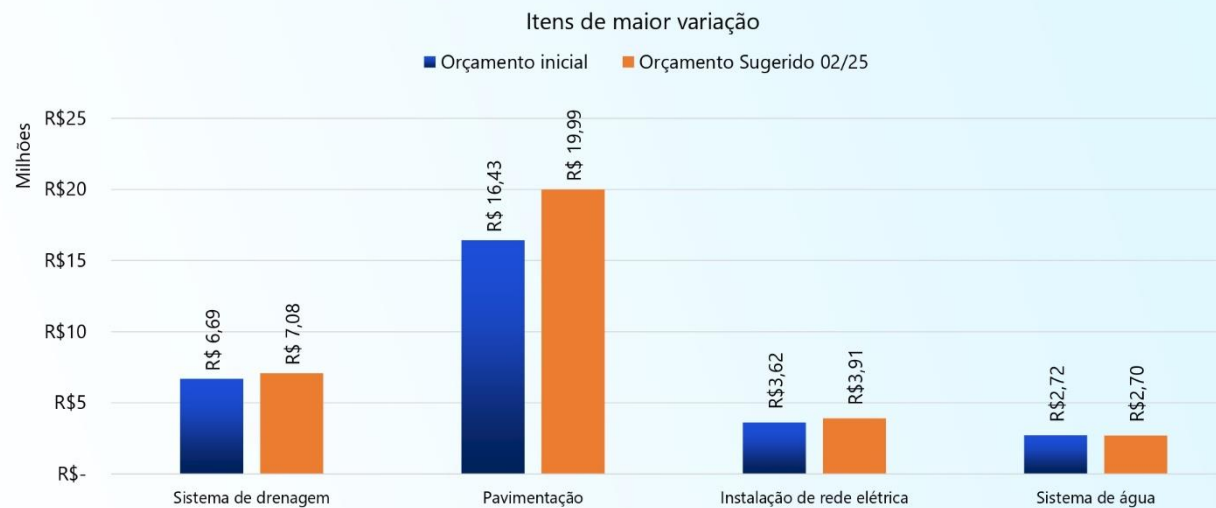
1.3 – Orçamento por curva

1.4 – Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo



Itens de maior variação	Orçamento Inicial (A)	Orçamento Sugerido 07/24 (B)	Diferença de valores (A-B)	Delta
Sistema de drenagem pluvial	R\$ 6.695.319,02	R\$ 7.088.002,57	R\$ 392.683,55	6%
Pavimentação	R\$ 16.430.236,09	R\$ 19.996.231,40	R\$ 3.565.995,31	22%
Instalação de rede elétrica e iluminação	R\$ 3.620.539,80	R\$ 3.912.174,72	R\$ 291.634,92	8%
Sistema de abastecimento de água	R\$ 2.721.350,64	R\$ 2.699.845,28	R\$ 21.505,36	1%



Curva A, B e C

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 – Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 – Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

ORÇAMENTO						
Item	Serviço	Descrição	Custo Total Enviado (A)	Custo Total Sugerido Trinus (B)	Peso	Curva A,B,C
1	Item	CUSTO RASO DE OBRA	R\$ 48.266.685,52	R\$ 52.532.963,63	100%	A
01.01	Item	ADMINISTRACAO DE OBRA	R\$ 5.356.387,73	R\$ 5.356.387,73	10%	A
01.03.01	Item	TERRAPLANAGEM	R\$ 7.135.769,55	R\$ 7.156.284,70	14%	A
01.03.02	Item	SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL	R\$ 6.695.319,02	R\$ 7.088.002,57	13%	A
01.03.05	Item	PAVIMENTACAO (LOTEAMENTO)	R\$ 16.430.236,09	R\$ 19.996.231,40	38%	A
01.03.06	Item	INSTALACAO DE REDE ELETRICA E ILUMINACAO PUBLICA (LOTEAMENTO)	R\$ 3.620.539,80	R\$ 3.912.174,72	7%	A
01.07	Item	SERVICOS COMPLEMENTARES	R\$ 3.213.174,42	R\$ 3.230.128,97	6%	A
01.02	Item	SERVICOS PRELIMINARES	R\$ 1.000.669,18	R\$ 1.000.669,18	2%	B
01.03.03	Item	SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE AGUA	R\$ 2.721.350,64	R\$ 2.699.845,28	5%	B
01.05	Item	SERVICOS DE LAZER DOS EMPREENDIMENTOS (PRODUTO)	R\$ 1.312.109,91	R\$ 1.312.109,91	2%	B
4	Item	PROJETO	R\$ 815.351,14	R\$ 815.351,14	2%	B
01.03.04	Item	SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITARIO	R\$ -	R\$ -	0%	C
01.04	Item	PRODUTO (CASA / SOBRADO)	R\$ -	R\$ -	0	C
01.06	Item	OBRAS DE ACESSO / EXTERNAS	R\$ -	R\$ -	0	C
2	Item	ADMINISTRACAO DE OBRA (CONSTRUTORA)	R\$ -	R\$ -	0	C
3	Item	CUSTO OBRA MASTERPLAN PARA A SPE	R\$ -	R\$ -	0	C
		TAXAS E LAUDOS	R\$ 223.180,05	R\$ 223.180,05	0%	C
5	Item	STAND - FUTURA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES	R\$ 781.129,18	R\$ 781.129,18	1%	C
		CUSTO TOTAL DE OBRA	R\$ 49.305.216,71	R\$ 53.571.494,82		

☐ Faixa A representa 80% do valor total da obra. ☐ Faixa B representa 15% do valor total da obra. ☐ Faixa C representa 5% do valor total da obra.



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 – Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 – Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Parâmetros da análise

Item Analisado	Parecer	Impactos
Sistema de drenagem pluvial	Aumento devido ajuste com custo da vala de contenção e reservatório de retardo que não tinha e ajuste no custo unitário de tubulações.	Alta
Pavimentação	Aumento devido a revisão feita no quantitativo de pavimentação e consequentemente o ajuste no quantitativo de guia e calçada.	Alta
Instalação de rede elétrica e iluminação	Aumento devido referências internas.	Alta
Sistema de abastecimento de água	Houve uma redução no custo de assentamento e fornecimento de tubulação, além de um ajuste no quantitativo de hidrômetros de acordo com a quantidade de lotes.	Baixa



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 – Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 – Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Riscos e Oportunidades

Riscos

- Como as diretrizes das concessionárias ainda não foram definidas, pode haver solicitações adicionais que não estão contempladas no orçamento, o que pode resultar em aumento de custos.
- Diante do desvio de cronograma apresentado anteriormente a reprogramação torna-se essencial para mitigar riscos financeiros, para evitar impactos no fluxo de caixa e assegurar a previsibilidade dos investimentos.

Oportunidades

- Foi identificado economia de 1% no serviço de abastecimento de água.

Vários são os ofensores possíveis de uma variação de custo de obra: alteração de escopo, aditivos, intempéries, gestão de obra em qualidade de planejamento e execução, entre outros, portanto, a atual análise celebra todos as condições observadas até o momento da data do relatório, qualquer tendência de variação com a evolução das atividades, devem ser tratadas em rotinas de monitoramento e planejamento de obras com equipes técnicas.



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Medição Inicial de Obra

METODOLOGIA ADOTADA

A medição será realizada mensalmente, com a visita ao local da obra, levantamento dos serviços executados e elaboração de relatório de vistoria e medição, contendo os seguintes itens:

- Boletim de medição detalhado;
- Evolução física – financeira da obra;
- Resumo e análise final da medição;
- Relatório fotográfico.

A avaliação dos serviços será de acordo com projetos apresentados, memorial descritivo, orçamento e detalhes executivos.



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

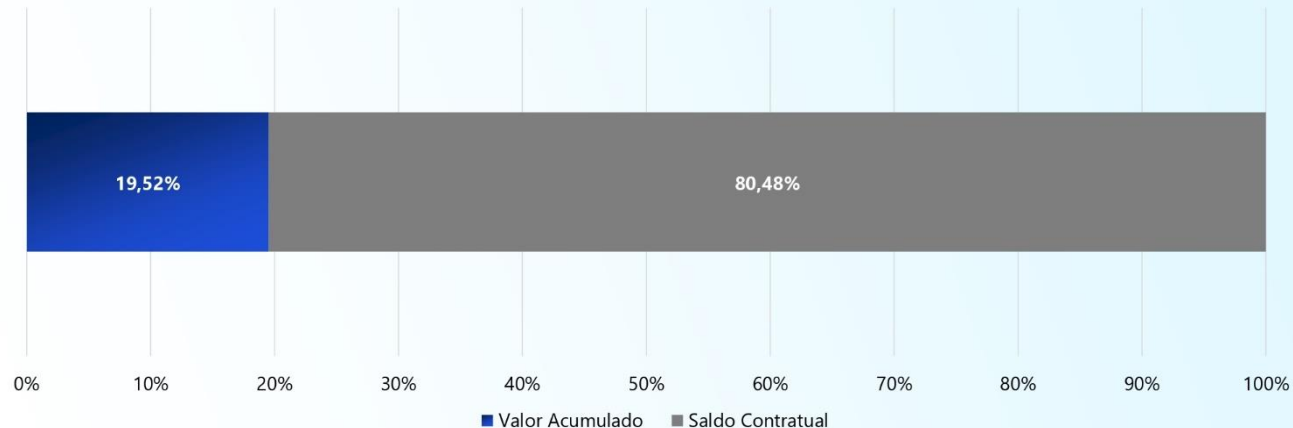
Anexo

Medição Inicial de Obra

O presente parecer refere-se à 2ª (segunda) visita técnica, realizada in loco, no dia 25/06/2025, trazendo assim as atividades incorridas até o momento. Foi constatado que a obra alcançou uma evolução de 19,52% desde seu início, com uma representatividade financeira de **R\$ 10.251.904,30**.

Resumo da Medição	Valores
Custo Total de Obra Validado	R\$ 52.532.963,63
% Obra Atestado	19,52%
Medição Físico-Financeira	R\$ 10.251.904,30
Saldo Contratual	R\$ 42.281.059,33

Evolução Financeira Total





Fotos da obra

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

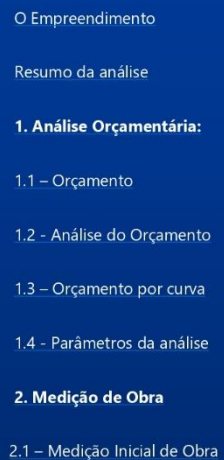
1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo



[illegible]



Orçamento Cedente

Valor Final do Orçamento 49.304.551,97

BDI 30,00 %

Item	Código	Banco	Descrição	Und	Quant	Valor Unit	Valor Unit com I	Total	Peso (%)
1			ADMINISTRAÇÃO DE OBRA		1		4.130.753,83	4.130.753,83	8,38 %
1.1			SETOR 01		1		1.772.327,75	1.772.327,75	3,59 %
1.2			SETOR 02		1		2.358.426,08	2.358.426,08	4,78 %
2			SERVIÇOS PRELIMINARES		1		7.647.157,90	7.647.157,90	15,51 %
2.1			SETOR 01		1		5.084.605,10	5.084.605,10	10,31 %
2.2			SETOR 02		1		2.562.552,80	2.562.552,80	5,20 %
3			DRENAGEM		1		6.695.318,89	6.695.318,89	13,58 %
3.1			SETOR 01		1		3.438.520,91	3.438.520,91	6,97 %
3.2			SETOR 02		1		3.256.797,98	3.256.797,98	6,61 %
4			PAVIMENTAÇÃO - TERRAPLANAGEM		1		7.135.769,49	7.135.769,49	14,47 %
4.1			SETOR 01		1		2.593.098,55	2.593.098,55	5,26 %
4.2			SETOR 02		1		4.542.670,94	4.542.670,94	9,21 %
5			PAVIMENTAÇÃO		1		3.654.105,52	3.654.105,52	7,41 %
5.1			ETAPA 01		1		2.731.793,34	2.731.793,34	5,54 %
5.2			ETAPA 02		1		922.312,18	922.312,18	1,87 %
6			PAVIMENTAÇÃO - INTERTRAVADO		1		9.012.318,65	9.012.318,65	18,28 %
6.1			ETAPA 01		1		3.226.166,70	3.226.166,70	6,54 %
6.2			ETAPA 02		1		5.786.151,95	5.786.151,95	11,74 %
7			CALÇADA E MEIO FIO		1		3.764.131,94	3.764.131,94	7,63 %
7.1			ETAPA 01		1		1.471.110,23	1.471.110,23	2,98 %
7.2			ETAPA 02		1		2.293.021,71	2.293.021,71	4,65 %
8			ABASTECIMENTO DE ÁGUA		1		2.721.346,48	2.721.346,48	5,52 %
8.1			SETOR 01		1		1.655.262,86	1.655.262,86	3,36 %
8.2			SETOR 02		1		1.066.083,62	1.066.083,62	2,16 %
9			INFRA ELÉTRICA		1		3.620.539,80	3.620.539,80	7,34 %
9.1	C 953	Próprio	REDE DE DISTRIBUIÇÃO ELÉTRICA - ETAPA 01	UND	1	976.320,38	1.269.216,49	1.269.216,49	2,57 %
9.2	C 954	Próprio	REDE DE DISTRIBUIÇÃO ELÉTRICA - ETAPA 02	UND	1	1.808.710,24	2.351.323,31	2.351.323,31	4,77 %
10			ARBORIZAÇÃO E ÁREA VERDE		1		779.363,06	779.363,06	1,58 %
10.1	98511	SINAPI	PLANTIO DE ÁRVORE ORNAMENTAL COM ALTURA DE MUDA MAIOR QUE 2,00 M E MENOR OU IGUAL A 4,00 M. AF_05/2018	UN	1780	139,71	181,62	323.283,60	0,66 %



SÃO PAULO

Rua Dr. Renato Paes de Barros, Nº 1017, 8º andar
Vila Nova Conceição, São Paulo - SP – 04530-001
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, Nº 325
Ed. Trend Office Home, 19º andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480

Contatos:
Ibrahim Estephan
ibrahim.estephan@trinusco.com.br
+55 62 9998-0413

[www.trinus](#)

[youtube/TrinusCo](#)

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora.)

ANEXO XIII **FATORES DE RISCO**

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora quanto à Devedora, aos Garantidores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza

econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e os Contratos de Garantia não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora ou dos Garantidores.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias 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.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal 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 ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de direitos creditórios imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e revogada pela Lei 14.430. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 20 (vinte) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

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

A estrutura jurídica do CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Lei nº 14.430, em seu artigo 27, incisos “iv” e “v”, estabelece que “os direitos creditórios, os bens e os direitos objeto do regime fiduciário: (i) não responderão perante os credores da companhia securitizadora por qualquer obrigação; e (ii) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam”, no entanto, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Direitos Creditórios 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 detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Direitos Creditórios não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI - Pessoas Físicas.

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis.

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário.

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Adicionalmente, considerando que poderá ser aceita a participação de investidores que sejam pessoas vinculadas, tal situação poderá ser agravada pela participação de pessoas vinculadas na Oferta, o que poderá resultar em redução adicional da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário. Ainda, após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, salvo se, anualmente, a Devedora apresentar suas demonstrações financeiras auditadas à Securitizadora, nos termos do artigo 51, § 2º, da Resolução CVM 60.

Quórum de deliberação na Assembleia Especial.

As deliberações tomadas em Assembleia Especial serão aprovadas pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação, e, em certos casos, exigirão um quórum de maioria simples ou qualificado conforme estabelecido neste Termo de Securitização. O Titular do CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste um voto desfavorável, não compareça à Assembleia Especial ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização ou a venda compulsória no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Especial. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os Titulares de CRI poderão ter dificuldade de, ou não conseguirem, deliberar matérias sujeitas à Assembleia Especial.

Prestadores de serviços dos CRI.

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI.

A Emissora contratará a Instituição Custodiante para a guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI.

Risco da Não Realização da Carteira.

A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão dos CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Risco de crédito

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

Risco de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; (ii) dos Direitos Creditórios; (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; e/ou (iii) da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

O risco de crédito da Devedora e dos Adquirentes pode afetar adversamente os CRI.

O pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora e/ou Adquirentes dos Direitos Creditórios. A capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Adquirentes, conforme aplicável, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI.

Na ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado com a consequente obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os titulares de CRI.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco Estrutural

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

Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos de Venda e Compra

Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Direitos Creditórios cedidos, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos ou mesmo da execução das Garantias.

Riscos Relacionados ao Agente de Monitoramento e à cobrança dos Direitos Creditórios pela Devedora

O Agente de Monitoramento é responsável pela gestão e administração dos Direitos Creditórios, sendo toda administração das parcelas dos Contratos de Venda e Compra mantida junto ao Agente de Monitoramento e cobrança realizada pela Devedora, que manterá todo o relacionamento comercial com os devedores dos Contratos de Venda e Compra, caso a Devedora deixe, por alguma razão, de realizar a cobrança dos Direitos Creditórios, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios poderá ser prejudicado.

Risco em Função do Rito de Registro Automático

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, será realizada por meio de registro automático de distribuição, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora, de forma compulsória nos termos previamente estabelecidos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, ou de forma facultativa mediante manifestação à Emissora, poderá amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade das Notas Comerciais. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Restrição à negociação

Os CRI são objeto de oferta pública registrada pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 86, inciso II, da citada instrução. Ainda, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, salvo se, anualmente, a Devedora apresentar suas demonstrações financeiras auditadas à Securitizadora, nos termos do artigo 51, § 2º, da Resolução CVM 60. Nesta hipótese, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e entre o público investidor em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Risco de restrições de utilização do Empreendimento pelo Poder Público

Restrições ao Empreendimento podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar na perda da propriedade total ou parcial de tais imóveis, hipótese que poderá afetar os Direitos Creditórios e poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Risco de conclusão do Empreendimento

Eventuais falhas na execução, comprometimento dos suprimentos e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão do Empreendimento, poderão prejudicar a sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, bem como diminuir sua rentabilidade e sua disponibilidade de recursos.

O atraso na conclusão do Empreendimento, ou defeitos constatados depois da conclusão do empreendimento imobiliário, poderão resultar em processos civis por parte dos Adquirentes. Tais fatores também podem afetar sua reputação e gerar atrasos no recebimento dos Direitos Creditórios e poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Risco de Performance do Empreendimento

O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que corresponde a pouco menos de 0,02% (dois centésimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Riscos de insuficiência das Garantias, quando constituídas, e de dificuldades no processo de execução

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução ou excussão das Garantias, sendo que não é possível afirmar se isso ocorrerá de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição.

Não há como assegurar que as Garantias, quando necessárias, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Restrito

O processo de auditoria legal (“Auditoria Jurídica”) conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Coordenadora Líder, a Emissora e a Devedora. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Ademais, as certidões analisadas no âmbito da auditoria jurídica venceram há mais de 30 (trinta) dias. Nesse sentido, a existência de eventuais novas contingências não identificadas poderá afetar a capacidade financeira da Devedora e/ou da Avalista, o que poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Avalista de honrar as obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

Risco do investidor ser chamado para realização de aporte financeiro para cobertura de eventuais despesas da operação

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 da Oferta previstas no Termo de Securitização, conforme aditado, e/ou custeio das providências judiciais ou extrajudiciais para recuperação do crédito nas hipóteses de vencimento antecipado quando o Patrimônio Separado tem insuficiência de recursos, tais despesas e custos serão suportados pelos recursos oriundos do Fundo de Reserva, integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Reserva e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares de CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte por parte dos Titulares de CRI. A realização de aporte pelos Titulares de CRI nas hipóteses acima previstas pode impactar negativamente o investimento nos CRI realizado pelos investidores, tendo em vista que o retorno financeiro poderá ser inferior ao esperado pelos Titulares de CRI.

Risco da marcação a mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário.

Fatores de Risco relacionados à Devedora

Riscos associados à ausência e/ou insuficiência de seguro para as atividades da Devedora.

A manutenção de seguros de obra cujos valores podem se mostrar insuficientes para a proteção de perdas relevantes, assim como a ausência de cobertura para determinados tipos de perda, como por exemplo, seguro patrimonial do Imóvel, após o término da obra, pode acarretar Efeito Adverso Relevante à situação financeira da Devedora.

Alterações na legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária sobre a Devedora, e, consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre a Devedora e seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais aos preços dos imóveis em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Devedora podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Devedora ou afetando suas margens e rentabilidade.

Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que esta não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as sociedades de propósito específico estão sujeitas, o que pode impactar adversamente a Devedora, e, assim, acarretar prejuízos para os Investidores.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos que afetem os financiamentos vigentes poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira da Devedora e os seus resultados operacionais

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou também o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes no atual Regime Especial de Tributação aplicável ao setor imobiliário ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda da Devedora estejam em vigor, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais poderão ser materialmente prejudicados, na medida em que a Devedora não puder alterar tais contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no Congresso Nacional, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um novo imposto federal sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, a Devedora poderá vir a sofrer um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. Além disso, tais reformas poderiam ensejar no aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos seus clientes e que poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos seus clientes, reduzindo a demanda por seus empreendimentos ou afetando suas margens e sua condição financeira, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados de seus negócios, e poderia acarretar prejuízos para os Investidores.

Financiamentos em condições aceitáveis podem não estar disponíveis para atender as necessidades futuras de capital da Devedora.

As condições econômicas e financeiras globais continuam voláteis. Se linhas de crédito não estiverem disponíveis quando necessário, ou se estiverem disponíveis apenas em condições desfavoráveis, a Devedora poderá enfrentar dificuldades para atender suas necessidades de capital, aproveitar oportunidades de negócio ou reagir a pressões competitivas, o que pode afetar de forma adversa seus negócios, condição financeira e rentabilidade. A Devedora também poderá precisar de recursos adicionais para crescer e expandir suas operações, que espera financiar através de seu fluxo de caixa operacional. A Devedora poderá ainda procurar novas formas de liquidez adicional por meio de empréstimos bancários convencionais ou de dívida ou emissão de valores mobiliários em mercados privados ou públicos. A Devedora não pode fornecer qualquer garantia de que fluxos de caixa provenientes de suas operações serão suficientes para financiar seus investimentos ou que será capaz de obter fundos adicionais dos mercados financeiros. Se a Devedora não for capaz de gerar fluxos de caixa ou levantar fundos adicionais suficientes para cobrir seus investimentos, poderá não alcançar as eficiências operacionais desejadas ou não executar totalmente os seus planos de expansão, o que poderá impactar em sua competitividade e, portanto, os resultados de suas operações.

A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI. Os CRI são quirografários e não contam com qualquer garantia adicional prestada pela Devedora e/ou pela Emissora.

Risco decorrente da existência de contingências judiciais em nome da Devedora e dos Garantidores

No âmbito da auditoria legal realizada para fins da Operação, ficou constatado que a Devedora e os Garantidores possuem contingências judiciais em seu nome. Caso tais contingências venham a se materializar, não é possível

garantir que tal materialização não ocasionará um efeito material adverso na análise de crédito da Devedora e/ou dos Garantidores ou em sua capacidade de pagamento e de cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Risco decorrente da existência de débitos fiscais parcelados em nome da Devedora

No âmbito da auditoria legal realizada para fins da Operação, ficou constatado que a Devedora possui débitos fiscais parcelados. Caso a Devedora não realize o pagamento dos respectivos parcelamentos de maneira tempestiva, todo o valor dos respectivos débitos fiscais tornar-se-á exigível, além da possibilidade de expropriação do Imóvel do Empreendimento no âmbito de eventual execução de débitos vinculados à propriedade do Empreendimento. Portanto, não é possível garantir que a Devedora pagará as parcelas de tais parcelamentos de maneira tempestiva, tampouco que uma eventual cobrança de tais débitos não ocasionará um efeito material adverso na análise de crédito da Devedora ou em sua capacidade de pagamento e de cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Risco decorrente da existência de débitos fiscais parcelados em nome dos Garantidores

No âmbito da Auditoria Jurídica realizada para fins da Operação, ficou constatado que os Garantidores possuem débitos fiscais parcelados. Caso os Garantidores não realizem o pagamento dos respectivos parcelamentos de maneira tempestiva, todo o valor dos respectivos débitos fiscais tornar-se-á exigível. Portanto, não é possível garantir que os Garantidores pagarão as parcelas de tais parcelamentos de maneira tempestiva, tampouco que uma eventual cobrança de tais débitos não ocasionará um efeito material adverso na análise de crédito dos Garantidores ou em sua capacidade de pagamento e de cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Risco decorrente da existência de débitos devidos a terceiros, advindos de contratos de prestação de serviços em nome da Devedora

No âmbito da Auditoria Jurídica realizada para fins da Operação, ficou constatado que a Devedora possui débitos referentes a contratos de prestação de serviço firmados com terceiros. Caso a Devedora não realize o pagamento dos respectivos débitos, o valor dos respectivos débitos tornar-se-á exigível. Portanto, não é possível garantir que a Devedora pagará os débitos de maneira correta, tampouco que um eventual inadimplemento por parte da Devedora ou uma cobrança de tais débitos não ocasionará um efeito material adverso na análise de crédito da Devedora ou em sua capacidade de pagamento e de cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder posição no mercado em certas circunstâncias, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais e o seu fluxo de caixa

Uma série de empreendedores de diferentes segmentos e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, condomínio de lotes e loteamento, (iii) na tomada de recursos financeiros para os empreendimentos imobiliários e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a situação financeira da Devedora e os seus resultados operacionais, causando, ainda, a perda de posição no mercado.

Na medida em que um ou mais de um dos concorrentes inicie uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por suas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante sua situação financeira e resultados operacionais, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Devedora de vender as unidades disponíveis em seus empreendimentos pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro

No desenvolvimento das suas atividades a Devedora adquire novos terrenos para implantar seus empreendimentos. O intervalo entre a data em qual adquirem um terreno para um empreendimento, a data de seu lançamento à

comercialização e a data de entrega das suas unidades aos clientes varia conforme o empreendimento, momento e estratégia de lançamento, inclusive de forma faseada, sua tipologia, tamanho do terreno e quantidade de unidades, município onde se localiza e características físicas do terreno e da infraestrutura que o serve, dentre outros. Existe, nesse intervalo, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos. As despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não empreendidos ou de terrenos a empreender podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários) poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Devedora. Em razão desses fatores, a Devedora podem ser forçadas a vender unidades com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, podem ser obrigadas a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente seus negócios e resultados, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso e ocupação do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, artístico e cultural, bem como de seu entorno, assim como, desapropriações, intervenções urbanísticas e gerais do poder público, restrições convencionais de loteamentos e regras de vizinhança que incluem, além das posturas urbanísticas, horários específicos e outras restrições para execução de determinadas atividades, dentre outros. Para desenvolver as suas atividades inerentes aos empreendimentos imobiliários, a Devedora deve obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. A Devedora se empenha em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à atividade da Devedora, o que poderá afetar de modo adverso suas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, inclusive com potencial alteração de projetos aprovados ou de alvarás, licenças, autorizações ou permissões já previamente obtidos, ou (iii) que obterão todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de empreendimentos, fazendo com que a Devedora incorram em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a atividade da Devedora.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos destinados aos empreendimentos da Devedora, em implantação ou já comercializados, são de responsabilidade direta ou indireta da Devedora e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação. Adicionalmente, a Devedora poderão ser responsabilizadas por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de sua responsabilidade, tais como disposição final de resíduos ou supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo nas atividades da Devedora, resultados operacionais e situação financeira, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos que afetem os financiamentos vigentes poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira da Devedora e os seus resultados operacionais

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou também o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes no atual Regime Especial de Tributação aplicável ao setor imobiliário ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda da Devedora estejam em vigor, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais poderão ser materialmente prejudicados, na medida em que a Devedora não puder alterar tais contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no Congresso Nacional, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um novo imposto federal sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, a Devedora poderá vir a sofrer um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. Além disso, tais reformas poderiam ensejar no aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos seus clientes e que poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos seus clientes, reduzindo a demanda por seus empreendimentos ou afetando suas margens e sua condição financeira, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados de seus negócios, e poderia acarretar prejuízos para os Investidores.

A Devedora pode enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas, abusivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou “TAC”). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público brasileiro também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. A Devedora está sujeita a reclamações decorrentes de suas atividades, ou de atividades do seu ciclo de produção, que contam com a participação de terceiros que podem agir de forma diversa daquela orientada pela Devedora e, ainda que indiretamente e com direito regressivo por parte da Devedora, causar contingências as quais a Devedora serão as responsáveis perante terceiros. Ainda que terceiros ajam em nome da Devedora sem qualquer vínculo ou autorização, como nas hipóteses de comercialização fantasma de unidades dos empreendimentos por corretores não autorizados, a Devedora arcará com eventuais desdobramentos perante seus clientes na forma do Código de Defesa do Consumidor. Caso a Devedora enfrente restrições e multas nos termos do Código de Defesa do Consumidor, isso poderá afetar sua reputação, seus negócios, resultados operacionais, e situação financeira, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora e dos Garantidores, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora)

ANEXO XIV
TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“Lei nº 8.981”). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há

dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 29 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981 e artigo 11 da Lei nº 9.249, de 29 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à resgate antecipado dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de venda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. (“Lei nº 12.341”)).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013)). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431 os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

IOF:

Imposto sobre operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos):

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio):

Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

06 PA210016-2024 CRI Santarem - Termo de Securitização - v final pdf

Código do documento 0f2849bb-fc13-4fce-89f0-f05b2071375b



Assinaturas

-  GIBRAN FERREIRA ESTEPHAN:01067663177
Certificado Digital
gibran.estephan@trinusbank.com.br
Assinou como parte
-  LIVIA LEMOS MAIA:03155855100
Certificado Digital
livia.maia@trinusbank.com.br
Assinou como parte
-  HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO
Certificado Digital
henrique@leveragesec.com.br
Assinou como parte
-  LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150
Certificado Digital
lucas@leveragesec.com.br
Assinou como parte
-  VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846
Certificado Digital
vgh@vortx.com.br
Assinou como parte
-  ANA CLARA DORIA LOURENCO:42668717833
Certificado Digital
adl@vortx.com.br
Assinou como parte
-  ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA:00963584324
Certificado Digital
eq@vortx.com.br
Assinou como parte
-  Jamir Garcia Moreira
jamir.moreira@trinusco.com.br
Aprovou

Jamir Garcia Moreira

Eventos do documento

22 Jul 2025, 10:07:22

Documento 0f2849bb-fc13-4fce-89f0-f05b2071375b **criado** por JURÍDICO IB (0dce9817-6382-4c01-becc-3f515b71c199). Email:juridico.ib@trinusco.com.br. - DATE_ATOM: 2025-07-22T10:07:22-03:00

22 Jul 2025, 10:13:40

Assinaturas **iniciadas** por JURÍDICO IB (0dce9817-6382-4c01-becc-3f515b71c199). Email: juridico.ib@trinusco.com.br. - DATE_ATOM: 2025-07-22T10:13:40-03:00

22 Jul 2025, 10:14:42

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150 **Assinou como parte** Email: lucas@leveragesec.com.br. IP: 189.56.94.42 (189-56-94-42.customer.tdatabrasil.net.br porta: 19710). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150. - DATE_ATOM: 2025-07-22T10:14:42-03:00

22 Jul 2025, 10:17:04

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANA CLARA DORIA LOURENCO:42668717833 **Assinou como parte** Email: adl@vortex.com.br. IP: 163.116.224.115 (163.116.224.115 porta: 23802). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=ANA CLARA DORIA LOURENCO:42668717833. - DATE_ATOM: 2025-07-22T10:17:04-03:00

22 Jul 2025, 10:19:17

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO **Assinou como parte** Email: henrique@leveragesec.com.br. IP: 189.56.94.42 (189-56-94-42.customer.tdatabrasil.net.br porta: 49240). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. - DATE_ATOM: 2025-07-22T10:19:17-03:00

22 Jul 2025, 13:47:29

JURÍDICO IB (0dce9817-6382-4c01-becc-3f515b71c199). Email: juridico.ib@trinusco.com.br. **ADICIONOU** o signatário **jamir.moreira@trinusco.com.br** - DATE_ATOM: 2025-07-22T13:47:29-03:00

22 Jul 2025, 17:23:49

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846 **Assinou como parte** Email: vgh@vortex.com.br. IP: 163.116.233.46 (163.116.233.46 porta: 53988). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A3,CN=VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846. - DATE_ATOM: 2025-07-22T17:23:49-03:00

22 Jul 2025, 18:01:46

JAMIR GARCIA MOREIRA **Aprovou** (9a4bb9e5-4730-4927-968f-4407611c4dc7) - Email: jamir.moreira@trinusco.com.br - IP: 163.116.224.124 (163.116.224.124 porta: 44748) - Documento de identificação informado: 041.947.386-67 - DATE_ATOM: 2025-07-22T18:01:46-03:00

22 Jul 2025, 18:28:00

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA:00963584324 **Assinou como parte** Email: eq@vortex.com.br. IP: 163.116.224.123 (163.116.224.123 porta: 31030). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC LINK RFB v2,OU=A1,CN=ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA:00963584324. - DATE_ATOM: 2025-07-22T18:28:00-03:00

23 Jul 2025, 10:57:06

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - GIBRAN FERREIRA ESTEPHAN:01067663177 **Assinou como parte** Email: gibran.estephan@trinusbank.com.br. IP: 163.116.233.181 (163.116.233.181 porta: 36800).

Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=GIBRAN FERREIRA ESTEPHAN:01067663177. - DATE_ATOM: 2025-07-23T10:57:06-03:00

23 Jul 2025, 13:27:48

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LIVIA LEMOS MAIA:03155855100 **Assinou como parte** Email: livia.maia@trinusbank.com.br. IP: 163.116.230.152 (163.116.230.152 porta: 53188). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=LIVIA LEMOS MAIA:03155855100. - DATE_ATOM: 2025-07-23T13:27:48-03:00

Hash do documento original

(SHA256):3b8eb4a3b0841cc2b086e888c67b59a7b4ee0ae879a2f9fa309a93726a6bc90b

(SHA512):ff929eff6df3a01edadc4bd2cbab9bde635b115bba8226efa3470e857bfe01ae2f072c88131bfbf10012c650f9a62336726c7aa25d80dee48c43de0c23dba477

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.