



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 44ª (QUADRAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora

CNPJ n.º 48.415.978/0001-40

Celebrado entre

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

na qualidade de Emissora e Securitizadora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Agente Fiduciário

lastreados em créditos imobiliários devidos pela

MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 44ª (QUADRAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

**SEÇÃO
PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

(1) LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("Leverage"); e

(2) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("Vórtx").

Resolvem celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Magik Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda.*" ("Aditamento"), que será regido de acordo com as condições abaixo.

CONSIDERANDO QUE:

- (A)** a **MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 1996, andar 12, conjunto 1202, sala 03, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 03.518.864/0001-98 e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.224.876.006 ("Devedora"), emitiu 20.000 (vinte mil) notas comerciais escriturais, com garantia real e com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Notas Comerciais"), na Data de Emissão, qual seja, 22 de agosto de 2025;
- (B)** as Notas Comerciais representam direitos creditórios imobiliários, os quais foram vinculados como lastro de operação de securitização para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 44ª (quadragésima quarta) emissão, em série única, da Emitente ("CRI"), os quais serão distribuídos pela Securitizadora, por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução do Conselho Monetários Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro

de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta");

- (C) em 27 de agosto de 2025, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Magik JC Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Direitos Creditórios aos CRI, nos termos da Resolução CVM 60, bem como das demais disposições legais aplicáveis;
- (D) as Partes desejam celebrar o presente aditamento ao Termo de Securitização, de forma a alterar o **Anexo XIV – Fatores de Risco** para incluir fatores de risco decorrentes da conclusão da auditoria jurídica, e demais alterações necessárias correlatas; e
- (E) tendo em vista o disposto no Termo de Securitização e que os CRI não foram subscritos e integralizados até a presente data, não se faz necessária qualquer deliberação societária adicional da Emissora e/ou aprovação por Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização) para aprovar as matérias objeto deste Aditamento.

As Partes vêm, por meio deste Aditamento e na melhor forma de direito, aditar o Termo de Securitização, em observância às seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Para os fins deste Aditamento, adotam-se as definições descritas no Termo de Securitização, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Aditamento.

1.2. A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Securitização é interpretado.

2. ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem alterar **Anexo XIV – Fatores de Risco** do Termo de Securitização para incluir o fator de risco "Risco Relacionado ao atraso na emissão do "Habite-se" dos Empreendimentos", o qual vigorará com as seguintes novas redações:

"Anexo XIV Fatores de Risco

(...)

Fatores de Risco relacionados aos imóveis e às atividades desenvolvidas nos imóveis

(...)

Risco Relacionado ao atraso na emissão do "Habite-se" dos Empreendimentos

No âmbito da auditoria jurídica foram identificados instrumentos administrativos expedidos pelos órgãos competentes – tais como pareceres técnicos, planos de intervenção para áreas contaminadas, termos de compromisso ambiental, licenças ou autorizações de manejo de vegetação – que impõem aos Garantidores a observância de condicionantes ambientais prévias à concessão do auto de conclusão de obra ("Habite-se") pela Municipalidade. Entre tais

condicionantes, incluem-se, exemplificativamente, (i) a execução de medidas de remediação ou de gerenciamento de áreas com contaminação por substâncias químicas, bem como a comprovação da obtenção de padrões de qualidade ambiental que assegurem o uso seguro do imóvel; e (ii) a realização de supressão de árvores, precedida das devidas autorizações, acompanhada da compensação florestal mediante o plantio de mudas na quantidade e no prazo fixados pelos órgãos ambientais.

O descumprimento, total ou parcial, dessas obrigações ou a inobservância dos prazos estabelecidos pelos órgãos ambientais poderá ensejar, entre outros efeitos, a aplicação de multas pecuniárias, a suspensão ou o cancelamento de licenças, e, sobretudo, o impedimento ou atraso da emissão do Habite-se dentro do cronograma de obras pactuado com os adquirentes das unidades autônomas. A não obtenção tempestiva do Habite-se pode resultar em (a) redução da velocidade de vendas das unidades remanescentes, (b) aumento do índice de distratos, e (c) dificuldade de contratação de financiamento imobiliário pelos compradores, fatores que, em conjunto ou isoladamente, tendem a afetar negativamente o fluxo de caixa das Garantidoras, a sua capacidade de honrar as obrigações assumidas perante esta Emissão, e, conseqüentemente, a segurança do Patrimônio Separado lastreado pelas garantias ofertadas.

(...)"

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização e eventualmente não expressamente alteradas por este Aditamento, sendo transcrita no **Anexo A** ao presente Aditamento a versão consolidada do Termo de Securitização, refletindo as alterações objeto deste Aditamento, conforme descritas acima.

3.2. A Emissora e o Agente Fiduciário ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações que prestaram no Termo de Securitização, as quais permanecem suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Aditamento 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, dispensada a assinatura de testemunhas,

nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 4 de setembro de 2025.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco.

As assinaturas seguem na próxima página)

Cargo:

ANEXO A
TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 44ª
(QUADRAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA**



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora

CNPJ n.º 48.415.978/0001-40

Celebrado entre

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

na qualidade de Emissora e Securitizadora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Agente Fiduciário

lastreados em créditos imobiliários devidos pela

MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 44ª (QUADRAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

**SEÇÃO
PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

(1) LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("Leverage"); e

(2) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("Vórtx").

**Seção
Termos Definidos e Regras de Interpretação**

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"Afiladas"	Cada Controladora, controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, observado que uma Afilada de uma pessoa natural incluirá parentes até o 3º (terceiro) grau (ascendentes, descendentes ou irmãos) e os cônjuges, herdeiros e sucessores dessa pessoa natural.
"Agente de Liquidação"	A Vórtx , na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente de Liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
"Agente Fiduciário dos CRI", "Escriturador" ou "Instituição"	A Vórtx .

"Custodiante"	
"Alienação Fiduciária de Imóveis"	A alienação fiduciária sobre os Imóveis, nos termos do Lastro e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Aplicações dos Fundos"	Significam as aplicações em (i) Títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão de instituições financeiras de primeira linha, em ambos os casos com liquidez diária; (iii) Fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária administrados e geridos por instituições integrantes de conglomerados financeiros de primeira linha; e/ou (iv) Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária administrados e geridos por instituições integrantes de conglomerados financeiros de primeira linha, que poderão ser realizadas com os recursos dos Fundos mantidos na Conta Centralizadora a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções disponíveis.
"Assembleia"	Uma assembleia especial de investidores dos CRI.
"Atos Societários"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Lastro como "Atos Societários".
"Auditor Independente"	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.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Boletim de Subscrição (CRI)"	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo <u>"Modelo de Boletim de Subscrição"</u> .
"Boletim de Subscrição (NC)"	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta dos anexos ao Lastro.
"Boletins de Subscrição"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
"CCI"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"COFINS"	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização e cada Liberação possa ocorrer. Essas condições estão devidamente identificadas nas Cláusulas 5.5, 5.6 e 5.7.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 98554-4, agência n.º 0393, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
"Conta de Livre Movimentação"	A conta corrente n.º 48353-0, agência n.º 0429, do Banco Itaú (341), de titularidade da Devedora.

"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, n.º 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob n.º 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob n.º 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.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelas Fiduciantes, na qualidade de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis.
"Contratos de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins da Fiança e dos Fundos; e (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
"Controlada"	Significa qualquer sociedade sobre a qual a Devedora e/ou os Fiadores Pessoa Jurídica, conforme o caso, exerça o Controle de forma direta ou indireta, nos termos do artigo 243, §2º, da Lei das Sociedades por Ações.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	Significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro, representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do referido instrumento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"CRI em Circulação"	Todos os CRI em circulação, excluídas aquelas que sejam detidos

	por (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 44ª (quadragésima quarta) emissão da Securitizadora.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ", que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
"Cronograma Indicativo"	O cronograma indicativo que estabelece a previsão de evolução das obras dos Empreendimentos, conforme disposto no Lastro.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo " <u>Características dos CRI</u> ".
"Data de Integralização (CRI)"	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
"Data de Integralização (NC)"	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (NC).
"Data de Início da Rentabilidade"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Data de Integralização das Notas Comerciais.
"Data de Apuração"	O 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.

"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de amortização dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração dos CRI, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
"Data de Vencimento"	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo " <u>Despesas da Operação</u> ".
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo " <u>Despesas da Operação</u> ".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo " <u>Despesas da Operação</u> ".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo " <u>Despesas da Operação</u> ".
"Devedora"	A Magik JC Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.º 1996, andar 12, conjunto 1202, sala 03, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.518.864/0001-98 e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE 35.224.876.006.
"Dia(s) Útil(eis)"	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja 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.
"Distribuidora"	A Securitizadora, nos termos das normas CVM aplicáveis e de

	acordo com o disposto neste instrumento.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) Boletins de Subscrição; (vii) Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento da Oferta; e (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados, contratos com prestadores de serviço contratados e toda e qualquer declaração exigida na Operação.
“Efeito Adverso Relevante”	Significa (a) qualquer impacto adverso à capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de cumprirem com suas obrigações assumidas nos termos dos Documentos da Operação; ou (b) qualquer efeito adverso e relevante na situação financeira, econômica, nas atividades, nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica ou relativos à sua reputação e imagem.
“Emissão”	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
“Empreendimentos Imobiliários”	Os imóveis que serão objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificados no Anexo <u>“Destinação de Recursos”</u> .
“Encargos Moratórios”	São os encargos devidos que, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Securitizadora nos termos do Lastro, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e

	(ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA, sem prejuízo da Remuneração dos CRI. 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.
"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 e Outras Avenças, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.</i>
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático"	São os eventos previstos no Lastro e refletidos na Cláusula " <u>Eventos de Vencimento Antecipado Automático</u> " deste instrumento, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado automático das Notas e, consequentemente, o resgate dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"	São os eventos previstos no Lastro e refletidos na Cláusula " <u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático</u> " deste instrumento, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, o resgate dos CRI.
"Fiadores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança, na qualidade de Fiador. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Fiadores" no Lastro.
"Fiança"	É a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
"Fiduciantes"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Alienação Fiduciária de Imóveis, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Fiduciantes" no Lastro.
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias no pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de

	constituição e utilização aplicáveis são aquelas estipuladas no Lastro e refletidas neste instrumento, na Cláusula " <u>Fundo de Despesas</u> ".
"Fundo de Reserva"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas estipuladas no Lastro e refletidas neste instrumento, na Cláusula " <u>Fundo de Reserva</u> ".
"Fundos"	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundos de Despesas; e (ii) Fundo de Reserva.
"Garantias"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundos.
"Garantidores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia na qualidade de Garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Fiadores" e "Fiduciantes" no Lastro.
"Habite-se"	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras do Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
"Imóveis"	Os imóveis que serão objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme identificados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
"Integralização (CRI)"	Cada integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI.
"Integralização (NC)"	Cada integralização das Notas, pela Securitizadora.
"Investidores Profissionais"	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

	(ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de "investidor profissional" mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
"Investidores Qualificados"	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo " <u>Características dos CRI</u> ".
"Lastro" ou "Termo de	<i>O Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais</i>

Emissão"	<i>Escriturais, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Magik JC Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda., celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.</i>
"Legislação Socioambiental"	A legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e as demais legislações supletivas de cunho trabalhista.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Lei 6.404"	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Leis Anticorrupção"	São, quando mencionados em conjunto, as leis ou regulamentos que tratam de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129 de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , e a <i>UK Bribery Act</i> , conforme aplicável, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora, Fiadores e Controladas relacionados a esta matéria.
"Leis de Proteção Social"	A legislação relativa à não utilização de mão de obra infantil e/ou mão de obra escrava e/ou em condições análogas às de escravo e/ou legislação relativa ao não incentivo à prostituição, e/ou de combate à discriminação de raça e gênero, e ainda, a legislação relativa à proteção dos direitos dos silvícolas.

"Liberação 1"	A primeira liberação de recursos à Devedora no valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).
"Liberação 2"	A segunda liberação de recursos à Devedora, no valor remanescente da integralização (NC), após a dedução das retenções para os Fundos e da Liberação 1.
"Mês da Apuração"	O mês da Data de Apuração.
"Mês de Competência"	O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Apuração.
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"Notas Comerciais"	Todas as notas comerciais emitidas pela Devedora por meio do Lastro.
"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/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, extrajudiciais ou extraordinárias, além de tributos, (inclusive o imposto de transmissão <i>inter vivos</i> ("<u>ITBI</u>"), se aplicável), e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares dos CRI 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 pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e

	(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. 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/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será distribuída pela Distribuidora com dispensa de participação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
"Operação"	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e a emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e a CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula <u>"Ordem de Prioridade de Pagamentos"</u> .
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.

"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com as Aplicações dos Fundos.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento (inclusive), e termina na Data de Pagamento do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.
"Preço de Integralização"	Na primeira Data de Integralização (CRI), os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário e nas datas de integralizações subsequentes os CRI serão integralizados pelo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou desde a última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização (CRI).
"Regime de Afetação"	O regime de afetação ao qual o Empreendimento está ou estará submetido, nos termos da Lei 4.591.
"Relatório de Verificação"	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, que deverá conter as informações mencionadas no Lastro, para que a Securitizadora possa cumprir as funções estipuladas no Lastro, bem como os respectivos documentos que comprovem tais informações.

"Remuneração"	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula " <u>Remuneração</u> ".
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos administradores, diretores, funcionários e prepostos, esses últimos somente quando atuando no exercício de suas funções.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 194"	A Resolução CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
"RG"	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
"Securitizadora" ou "Emissora"	A Leverage .
"Taxa DI"	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra grupo</i> ", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX).
"Termo de Securitização"	O presente instrumento.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo " <u>Despesas da Operação</u> ".
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual, nesta data, é equivalente a R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).
"Valor de Resgate Antecipado"	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, dos CRI a serem resgatados, acrescido (i) da Remuneração, e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data

	do efetivo resgate antecipado; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do resgate antecipado, se houver e (iii) do Prêmio de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente a R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto no Capítulo " <u>Características dos CRI</u> " deste instrumento.

2. 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 serão aplicadas e interpretadas 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, direitos e obrigações, 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 qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao 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" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "subcláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos deste instrumento;

- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (ix) 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;
- (x) 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;
- (xi) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";
- (xii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação deverão ser compreendidas e interpretadas conforme os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvi) 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 Lastro.

Seção

Considerações Preliminares

(A) A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, por meio deste instrumento; e

(B) Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento;

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção Cláusulas

1 Capítulo Aprovação e Emissão

1.1. Aprovação Societária. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas, de forma genérica, pelo Conselho de Administração da Emissora, na reunião realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do estado de São Paulo em 19 de junho de 2023 sob n.º 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários pela Emissora até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se inclusive a presente Emissão.

2 Capítulo Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pela CCI) aos CRI.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são oriundos do Termo de Emissão e estão representados pela CCI, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.4. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro.

2.5. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.6. Pagamentos 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 instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da

Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

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

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, o que ocorrer por último.

2.7.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.7.2. 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 não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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

2.7.4. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.8.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.8.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário poderá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.8.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular da CCI.* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóveis a que estejam vinculados.* Os Empreendimentos Imobiliários identificados no Anexo "Destinação de Recursos";
- (iv) *Cartórios de RGI em que os Empreendimentos Imobiliários estão registrados.* Os Cartórios de RGI identificados no Anexo "Destinação de Recursos";
- (v) *Matrículas dos Empreendimentos Imobiliários.* As matrículas identificadas no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vi) *Situação do Registro.* O registro dos Empreendimentos Imobiliários está devidamente formalizado nas respectivas matrículas identificadas no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observado o disposto no Lastro;
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os Crédito Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem

por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e

- (x) *Titularidade das Notas Comerciais.* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas Comerciais perante o Escriturador, nos termos do Lastro.

2.11. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da Integralização (CRI) serão depositados na Conta Liquidante B3, transferidos para a Conta Centralizadora, e utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC) pela Securitizadora, nos termos do Lastro.

2.11.1. Tendo em vista o uso dos recursos oriundos da integralização dos CRI para o pagamento de obrigações da Devedora, por conta e ordem desta, uma Integralização (NC) será considerada como formalmente realizada quando do depósito dos recursos da respectiva Integralização (CRI) na Conta Centralizadora.

2.11.2. Os recursos de uma Integralização (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio da Liberação 1 e da Liberação 2, de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento.

2.11.3. A Liberação 1 e a Liberação 2 somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, ou via Boletim de Subscrição (CRI), conforme o caso), de acordo com o disposto no Lastro.

2.12. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos” o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo, sob pena de vencimento antecipado.

2.12.1. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI 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 Capítulo **Características dos CRI**

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

Característica	CRI
Emissão	44 ^a
Série	Única
Quantidade de CRI	20.000 (vinte mil)

Valor Global dos CRI	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	22 de agosto de 2025
Data de Vencimento	23 de agosto de 2028
Prazo da Emissão	1.097 (mil e noventa e sete) dias
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente
Periodicidade de Pagamento da Amortização	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ".
Primeiro pagamento de Amortização	23 de setembro de 2026
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ".
Primeiro pagamento de Remuneração	24 de setembro de 2025
Subordinação	Não
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo " <u>Garantias</u> ".
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Coobrigação da	Não há.

Emissora	
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição dos Titular de CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de Encargos Moratórios, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo " <u>Fatores de Risco</u> ".
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Empreendimentos Imobiliários, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

	Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. Tipo de Segmento. Os Empreendimentos Imobiliários enquadram-se no segmento "Apartamentos ou casas", conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.
--	---

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

4 Capítulo Distribuição e Oferta

4.1. Depósito, Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

- 4.2.1. A Oferta será conduzida pela Securitizadora, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.3. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão que:

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto e de lâmina para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (v) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

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

4.4.1. A Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis.

4.5. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

4.6. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e as demais normas emitidas pela CVM.

4.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pela Emissora, nos termos do anexo "M" 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.

4.7. Registro da Oferta na ANBIMA. Por se tratar de oferta pública com rito automático de distribuição, nos termos do Código ANBIMA, a Oferta deverá ser registrada na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos.

4.8. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.8.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.8.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível- TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.9. Restrições de Negociação. 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.

5 Capítulo

Subscrição e Integralização

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, a prazo, em atos separados ao de subscrição, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI).

5.2.1. A(s) Integralização(ões) dos CRI devem observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo respectivo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Será admitido ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, entre a Emissora e a Devedora, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em uma mesma data.

5.5. Condições Precedentes de Integralização. Os CRI e, consequentemente, as Notas Comerciais, somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

- (i) Emissão e integralização (apenas para fins da integralização das Notas Comerciais) dos CRI;
- (ii) Não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;
- (iii) Formalização dos Documentos da Operação em forma e substância consideradas satisfatórias à Securitizadora;

- (iv) Protocolo do pedido de arquivamento do Ato Societário da Emitente na JUCESP;
- (v) Protocolo do registro do Termo de Emissão no Cartório de RTD;
- (vi) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nos Cartórios de RGI;
- (vii) Recebimento, pela Securitizadora, de lista de auditoria final, elaborada pelo assessor legal contratado no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a conclusão da diligência jurídica da Operação e a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
- (viii) Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal (*legal opinion*) preparada pelo assessor legal contratado no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas;
- (ix) Recebimento, pela Securitizadora, de "Declaração de Veracidade e Adimplência" da Devedora e dos Fiadores perfeitamente formalizada;
- (x) Registro do Termo de Securitização na B3 e admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3; e
- (xi) Obtenção do registro automático da Oferta dos CRI perante a CVM.

5.6. Condições Precedentes da Liberação 1. A Liberação 1 somente será feita para a Devedora, após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes adicionais:

- (i) Obtenção do registro do Ato Societário da Emitente na JUCESP; e
- (ii) Obtenção do registro do Termo de Emissão no Cartório de RTD.

5.7. Condições Precedentes da Liberação 2. A Liberação 2 somente será feita para a Devedora, após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes adicionais:

- (i) Cumprimento das condições precedentes da Liberação 1, conforme cláusula 5.6 acima; e
- (ii) Obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nos Cartórios de RGI.

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

6 Capítulo

Remuneração, Amortização e Resgate

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização (CRI) e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo "Fórmulas".

6.3. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados nas respectivas Datas de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Resgate Antecipado dos CRI. Os CRI serão resgatados antecipadamente, em sua totalidade, na ocorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais, inclusive na ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais; com todo e qualquer recurso oriundo de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias.

6.5.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Lastro.

6.5.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos no próximo mês ou no respectivo mês, conforme o caso, na próxima Data de Pagamento.

6.5.3. O correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.5.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.5.5. A Devedora autorizou a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou do pagamento de quaisquer valores relacionados às Garantias de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.6. Valor de Resgate Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar o resgate antecipado (incluindo em caso de vencimento antecipado) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável, observada a incidência da Remuneração, na forma do Anexo "Fórmulas", sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado das Notas (exceto em caso de vencimento antecipado) e, conseqüentemente, dos CRI a elas vinculados, o Valor de Pagamento Antecipado será acrescido do Prêmio de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão).

6.7. Amortização Extraordinária. Não será admitida a realização de amortização extraordinária das Notas Comerciais

6.8. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

6.8.1. Em caso de alteração das tabelas de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.8.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.9. Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.9.1. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.9.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Lastro, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma do Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.9.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6.10. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da Integralização (NC), em valor correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos integralizados, nos termos do Lastro.

6.10.1. O Fundo de Reserva será utilizado para **(i)** liquidação das Obrigações Garantidas, no caso de inadimplemento; **(ii)** pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias; e/ou **(iii)** fazer frente aos pagamentos das Despesas, desde que vencidas, não pagas e com valor superior ao comportado pelo Fundo de Despesas, em caso de inadimplemento.

6.10.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva vierem a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Reserva e/ou suas respectivas notas fiscais à Devedora. Nos termos do Lastro, a Devedora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Reserva com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Reservas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

6.10.3. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Lastro.

6.10.4. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Reserva serão utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7 Capítulo

Ordem de Prioridade de Pagamentos

7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado Mês de Competência, como consequência do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia, devem ser aplicados no Mês de Apuração imediatamente subsequente ou no respectivo mês, conforme o caso, observando-se a ordem de prioridade de pagamento abaixo descrita, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) Pagamento de parcelas de Remuneração (e respectivos encargos) vencidas e não pagas, se aplicável;
- (iv) Pagamento da parcela mensal de Remuneração dos CRI;
- (v) Pagamento da parcela mensal de amortização ordinária dos CRI vencidas e não pagas, se aplicável;
- (vi) Pagamento da parcela mensal de amortização ordinária dos CRI;
- (vii) Recomposição do Fundo de Reserva para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se aplicável;

7.1.1. Na hipótese de insuficiência de recursos para pagamento das Obrigações Garantidas indicadas na Ordem de Prioridade de Pagamentos acima, a Devedora e/ou os

Fiadores deverão realizar o aporte, com recursos próprios, na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação da Securitização neste sentido.

7.1.2. Após o cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos, mensalmente, na existência de recursos remanescentes, estes deverão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação da Cedente.

8 Capítulo

Vencimento Antecipado

8.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático. As obrigações da Devedora constantes do Lastro deverão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, de forma automática, pela Securitizadora, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento e replicadas abaixo para facilidade de referência:

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme aplicável, de quaisquer de suas obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas ao Termo de Emissão, às Notas Comerciais, às Garantias, ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 1 (um) Dias Útil contados da data do respectivo inadimplemento (sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios e da Remuneração até o efetivo pagamento pela Devedora de todos os valores devidos);
- (ii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, de suas Controladas e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica;
- (iii) transferência de Controle da Devedora e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica, exceto se previamente autorizado pelos Titulares CRI, reunidos em Assembleia especialmente convocada para esse fim;
- (iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação;
- (v) cisão, fusão ou incorporação, incluindo incorporação de ações, nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora, os Fiadores Pessoa Jurídica e/ou as Controladas da Devedora, desde que não resulte em pessoa não Controlada, direta ou indiretamente, pelos Fiadores Pessoa Física (ou seus sucessores);
- (vi) **(a)** pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, pelos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou por qualquer de suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(b)** declaração de

insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado por terceiros não elidido no prazo legal (incisos I e II do artigo 94 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada) ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no artigo 98 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada), ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou de suas Controladas, ou **(c)** a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável a época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos na Devedora, nos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou em suas Controladas (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) na Devedora e/ou em qualquer uma de suas Controladas e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica;

- (vii) propositura, pela Devedora, pelos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou por qualquer de suas Controladas de medida de mediação, conciliação, ou pedido de concessão de tutela nos termos do artigo 20-B da Lei de Falências ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previstos no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências (ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição);
- (viii) vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações no âmbito dos mercados financeiro ou de capitais, local ou internacional, a que a Devedora e/ou os Fiadores e/ou suas respectivas Controladas estejam sujeitos na qualidade de devedores ou garantidores;
- (ix) descumprimento, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou suas Controladas, de qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar;
- (x) relevarem-se falsas, incorretas, insuficientes, incompletas, enganosas, inverídicas imprecisas, desatualizadas ou inválidas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação, na data em que forem prestadas;
- (xi) caso o Termo de Emissão e/ou o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis sejam, por qualquer motivo, resilidos, rescindidos ou por qualquer outra forma extintos;
- (xii) declaração de invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade integral de disposições, via decisão judicial, do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (xiii) caso a Devedora, por quaisquer motivos, descaracterize a emissão das Notas Comerciais como lastro dos CRI;
- (xiv) na hipótese de a Devedora, os Fiadores e/ou suas respectivas Controladas, conforme aplicável, praticarem qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, o Termo de

Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou quaisquer Documentos da Operação ou qualquer das suas respectivas cláusulas, total ou parcialmente;

- (xv) caso constatada a utilização indevida dos recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, conforme previsto na Destinação de Recursos;
- (xvi) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores Pessoa Jurídica, de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, caso a Devedora e/ou os Fiadores Pessoa Jurídica estejam inadimplentes com suas obrigações pecuniárias, nos termos deste Termo de Emissão, observados eventuais prazos de cura, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo legal obrigatório, conforme aplicável;
- (xvii) a redução do capital social da Devedora e/ou dos Fiadores Pessoa Jurídica, na forma do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, sem anuência prévia e por escrito da Securitizadora, conforme deliberação em Assembleia convocada especialmente para este fim, exceto se tal redução de capital visar à absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (xviii) transformação do tipo societário e/ou mudança do objeto social da Devedora, desde que altere as atividades principais atualmente desenvolvidas pela Devedora.

8.1.1. No caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

8.1.2. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático acarretará o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

8.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. As obrigações da Devedora constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, de forma não automática, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento e replicadas abaixo para facilidade de referência:

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas ao Termo de Emissão, às Notas Comerciais, às Garantias, ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanadas no prazo de cura estabelecido, ou, em caso de omissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do inadimplemento;

- (ii) descumprimento pela Devedora, pelos Fiadores, por seus Representantes, das Leis Anticorrupção ou das Leis de Proteção Social, sob qualquer jurisdição, conforme aplicável;
- (iii) descumprimento, pela Devedora, pelos Fiadores, por suas respectivas Controladas e/ou por seus respectivos Representantes, da Legislação Socioambiental, sob qualquer jurisdição, conforme aplicável, exceto nas hipóteses em que referido descumprimento tenha seu efeito suspenso por meio de questionamentos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que não cause um Efeito Adverso Relevante;
- (iv) falecimento, incapacidade, interdição, declaração de morte presumida, declaração de ausência ou declaração da insolvência civil de qualquer dos Fiadores Pessoa Física, desde que não haja a sua substituição por uma pessoa física aprovada pelos Titulares dos CRI no prazo de 40 (quarenta) dias contados da data de ocorrência de qualquer um dos eventos acima. Para tanto, a Emitente deverá indicar um possível substituto à Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de ocorrência de qualquer um dos eventos acima e fornecer a qualificação completa, bem como cópia das últimas 3 (três) declarações anuais de imposto de renda do possível substituto. A Securitizadora deverá, então, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca da aceitação do possível fiador substituto. Caso os Titulares de CRI não aprovem o possível fiador substituto, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais;
- (v) caso não seja realizada a recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, conforme o caso, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição em até 3 (três) Dias Úteis contados de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;
- (vi) caso não seja obtido o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nos Cartórios de RGI no prazo estabelecido no Contrato de Alienação Fiduciária;
- (vii) penhora, sequestro, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral ou administrativa de efeito similar que afete ativos da Devedora, dos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas em montante equivalente a 15% (quinze por cento) de seu ativo operacional, conforme verificado em suas últimas demonstrações financeiras disponíveis à época;
- (viii) ajuizamento de questionamento judicial, por quaisquer terceiros, por qualquer pessoa diversa da Devedora, dos Fiadores e/ou qualquer das suas respectivas Controladas, deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, com relação ao qual a Devedora não tenha tomado as medidas necessárias para suspender os efeitos do referido questionamento judicial no prazo legal e desde que referidas medidas não tenham sido negadas pelo juízo competente;

- (ix) realização pela Devedora e/ou pelos Fiadores Pessoa Jurídica de quaisquer transações com suas respectivas partes relacionadas (tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto), exceto **(a)** se tais operações forem realizadas no Curso Ordinário dos Negócios, ou **(b)** se previamente autorizadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia especialmente convocada para esse fim;
- (x) concessão pela Devedora e/ou pelos Fiadores Pessoa Jurídica de mútuos ou qualquer operação que tenha o mesmo efeito, exceto **(a)** pela concessão de mútuos, para suas Controladas, ou qualquer outra operação que tenha o mesmo efeito; ou **(b)** se previamente autorizadas pelos Titulares dos CRI em assembleia geral de Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim;
- (xi) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora, Fiadores ou Controladas, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, que, independentemente do valor, cause um Efeito Adverso Relevante e que impeça a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora;
- (xii) protesto de títulos contra a Devedora, os Fiadores ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) ou equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis houver sido validamente comprovado aos Titulares dos CRI que **(a)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), ou **(b)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) ou forem prestadas garantias suficientes em juízo, ou **(c)** o montante protestado foi devidamente quitado pela Devedora;
- (xiii) caso a Devedora, os Fiadores e/ou contra qualquer uma de suas Afiliadas sejam cadastrados em bancos de dados de proteção de créditos (Serasa, Boavista) como inadimplentes de débitos, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de notificação indicando tal cadastro: **(a)** o cadastro foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; **(b)** o débito foi cancelado; ou **(c)** o valor dos débitos foi depositado em juízo;
- (xiv) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças e/ou alvarás exigidas e necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas, que causem a suspensão ou interrupção das atividades da Devedora, dos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas, conforme aplicável, por prazo superior a 15 (quinze) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto por aquelas que estiverem sendo questionadas judicialmente de boa-fé e cuja aplicabilidade esteja suspensa ou estejam em processo legal de renovação, desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante em seus atividades;

- (xv) constituição de quaisquer ônus, voluntário ou involuntário, sobre as Garantias, conforme os prazos de cura dispostos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xvi) inadimplemento, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou por suas Controladas, de obrigações financeiras, incluindo obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro ou de capitais, local ou internacional, a que a Devedora, os Fiadores e/ou suas Controladas estejam sujeitas;
- (xvii) desapropriação total ou parcial dos Imóveis, observados os termos e prazos de cura previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xviii) se ocorrer a alienação, venda, cessão, transferência e/ou promessa de transferência de ativos pela Devedora, e/ou pelos Fiadores Pessoa Jurídica e/ou suas Controladas que envolva montante igual ou superior a 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido da sociedade proprietária dos referidos ativos, exceto para a alienação de ativos realizadas no Curso Ordinário dos Negócios, aqui permitidas as vendas para atendimento ao objeto social da respectiva sociedade;
- (xix) condenação da Devedora, de qualquer de suas Controladas e/ou dos Fiadores por inobservância das leis, normas e/ou regulamentos trabalhistas, exceto: **(a)** se os efeitos de tal decisão forem suspensos nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; e/ou **(b)** se tal condenação não gerar um Efeito Adverso Relevante;
- (xx) caso, na hipótese dos Titulares dos CRI ou da Securitizadora terem sido incluídos no polo passivo em qualquer demanda de terceiro envolvendo matérias relacionadas às Notas Comerciais ou aos demais Documentos da Operação, a Devedora não envide os seus melhores esforços e não pratique todos os atos e medidas necessários para promover a exclusão dos Titulares dos CRI ou da Securitizadora do polo passivo de tais demandas, e/ou não providencie imediatamente todas as garantias necessárias, incluindo contratação de fiança bancária, seguro-garantia e efetuação de depósitos judiciais ou administrativos em moeda corrente, às custas da Devedora, com a finalidade de liberar qualquer bloqueio judicial ou penhora de bens e direitos ou qualquer constrição judicial que tenha recaído sobre os Titulares dos CRI e/ou da Securitizadora relativa a tal demanda de terceiro;
- (xxi) recebimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores Pessoa Jurídica, de valores decorrentes de alguma garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável; e
- (xxii) o descumprimento do seguinte índice financeiro ("Índice Financeiro"), que será verificado pela Securitizadora anualmente até a Data de Vencimento, em até 5

(cinco) dias úteis do recebimento das demonstrações financeiras individuais não auditadas da Devedora referentes ao respectivo exercício social ("Demonstrações Financeiras"). As Demonstrações Financeiras deverão ser enviadas pela Devedora à Securitizadora em até 90 (noventa) dias corridos após o término de cada exercício social:

(a) alavancagem: o índice financeiro obtido da divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelo Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) da Companhia não poderá ser superior a 1 (um);

"Dívida Líquida": corresponde ao somatório dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo, incluídos, mas não se limitando, aos títulos descontados com regresso, as fianças e avais prestados em benefício de terceiros (ou seja, que não seja uma Afiliada da Devedora), os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional e passivos tributários menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, exceto eventuais bloqueios por garantia de obra. A Dívida Líquida não contabilizará os empréstimos e financiamentos tomados no âmbito das sociedades de propósito específico controladas pela Emitente;

"Patrimônio Líquido": o patrimônio líquido contábil, deduzido do valor contábil dos ativos intangíveis.

8.2.1. Em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do evento, observado o prazo mínimo de 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, para deliberar sobre o **não** vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste instrumento.

8.2.2. Em caso de não instalação da Assembleia mencionada acima em segunda convocação ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais, deverá se manifestar **a favor** do vencimento antecipado das Notas Comerciais. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado, conforme o Capítulo "Assembleia".

8.2.3. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente.

8.3. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Devedora e os Fiadores obrigam-se a pagar e será exigível da Devedora e dos Fiadores (estes últimos, nos limites previstos no Termo de Emissão), o pagamento imediato do Valor Nominal

Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos termos do Termo de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Devedora e pelos Fiadores no prazo acima previsto, podendo o a Securitizadora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais. A Securitizadora deverá, então, no prazo de 1 (um) dia útil do recebimento dos pagamentos acima, efetivar o resgate antecipado dos CRIs e o consequente pagamento do Valor de Resgate Antecipado aos Titulares dos CRI.

8.3.1. A Emissora deverá informar B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

9 Capítulo Garantias

9.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

9.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

9.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

9.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

9.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

9.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e no Lastro, conforme o caso. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

9.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter a propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos no Lastro e nos Contratos de Garantia.

9.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

9.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Fiadores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos no Lastro e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

9.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI.

9.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI autorizados a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

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

9.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei 9.514.

9.3. Fiança. Os Fiadores compareceram ao Lastro para prestar a Fiança, solidária, nos termos e condições estipulados no Lastro.

9.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

9.4.1. Nos termos do Lastro, a formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis ocorrerá por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, que deverá ser protocolado e registrado nos Cartórios de RGI, no prazo indicado

no referido contrato, sob pena de descumprimento de obrigação por parte da Devedora, sujeita às penalidades previstas neste instrumento e demais Documentos da Operação.

9.4.2. Fica desde já autorizada a transferência de quaisquer dos imóveis alienados fiduciariamente pela Rudge Offices (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, para a Devedora, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI, observado que tais imóveis permanecerão alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora.

9.5. **Fundos.** Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, aos Fundos.

9.5.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

9.5.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos no Lastro e refletidos neste instrumento para o respectivo Fundo, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e os Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

9.5.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outro Fundo e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação, sendo certo que a Securitizadora deverá informar a Devedora a respeito da ocorrência do disposto aqui.

9.5.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

10 Capítulo

Empreendimentos Imobiliários

10.1 **Desenvolvimento.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras, caso aplicável, dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio do Relatório de Verificação. Sendo certo que, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, às custas do patrimônio separado dos CRI, a contratação de terceiro especializado para avaliar ou reavaliar esses documentos.

10.2 Cronograma Indicativo. A Devedora estimou, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme Cronograma Indicativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá, diretamente e/ou por meio de suas Controladas, integral e exclusivamente, destinar os recursos provenientes da Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral Destinação dos 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. 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 dos CRI, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer Evento de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e tampouco dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

11 Capítulo

Despesas

11.1 Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem da própria Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

11.2 Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade da Devedora, observado, no entanto, o disposto no Lastro e neste instrumento a esse respeito.

11.2.1 A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

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

11.2.3 Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, os Titulares dos CRI poderão arcar com tais despesas caso assim seja por eles deliberado em Assembleia, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

11.2.4 Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito das respectivas Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.2.5 No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, 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 utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, caso assim seja deliberado em Assembleia.

11.2.6 Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que estes Titulares dos CRI inadimplentes tenham direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

11.3 Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

11.3.1 As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores oriundos da integralização dos CRI, descontados dos recursos que serão disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

11.3.2 As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Cartório de Notas, Cartórios de RGI, Cartório de RTD e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores, podendo, contudo, ser paga pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com valores descontados dos recursos que serão disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumentos.

11.3.3 A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

- (i) Devedora e/ou Fiadores, com recursos próprios, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora à Devedora e/ou Fiadores nesse sentido; e
- (ii) Fundo de Reserva e/ou Fundo de Despesas, no caso de inadimplência pela Devedora e/ou pelos Fiadores;
- (iii) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

11.3.4 Caso seja necessário acessar a fonte de pagamento descrita no item (iii), acima, a Devedora deverá reembolsar o Patrimônio Separado nos termos da Cláusula "Reembolso de Despesas".

11.3.5 Caso os recursos existentes no Fundo de Reserva e/ou no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição dos referidos Fundos, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula "Reembolso de Despesas".

11.3.6 Caso, após a aplicação de todos os itens acima ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, em Assembleia.

11.3.7 Na hipótese acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas da Operação que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários.

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

11.3.9 As Despesas da Operação que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

11.3.10 No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Devedora. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará à Devedora para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Devedora não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratação, às expensas da Devedora, mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.

11.4 Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora (em benefício do Patrimônio Separado) e os Titulares dos CRI, por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado e/ou com recursos aportados pelos Titulares dos CRI para esse fim, nos termos acima previstos.

11.4.1 Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

11.4.2 O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido.

11.4.3 O descumprimento da obrigação de reembolso prevista acima será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

11.4.4 Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

11.4.5 Em nenhuma hipótese a Securitizadora será obrigada a antecipar valores ou suportar Despesas da Operação com recursos próprios.

11.5 Fundo de Despesas. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Despesas, a ser mantido na Conta Centralizadora, nos termos do Lastro.

11.5.1 O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do valor correspondente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, nos termos do Lastro.

11.5.2 Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis) no caso de inadimplência, pela Devedora e/ou Fiadores, observada a ordem das fontes de pagamentos indicada na Cláusula 11.3.3, nos termos deste Capítulo.

11.5.3 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Devedora. Nos termos do Lastro, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

11.5.4 O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Lastro.

11.5.5 Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

12 Capítulo Patrimônio Separado

12.1 Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2 Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

12.3 Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.4 Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal dos CRI, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI.

12.4.1 O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em 30 de junho de 2026.

12.4.2 Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

12.4.3 Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

12.4.4 A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.5 Aplicações dos Fundos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nas Aplicações dos Fundos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com Aplicações dos Fundos disponíveis, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidas as Aplicações dos Fundos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas.

12.5.1 A Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima, exceto nos casos de comprovado dolo ou culpa da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal responsabilidade ficará limitada aos danos diretos comprovadamente causados por dolo ou culpa da Securitizadora, conforme o caso.

12.5.2 Os recursos provenientes das Aplicações dos Fundos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação integral das Obrigações Garantidas serão de titularidade da Devedora. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Devedora, líquido de tributos, nos termos da Cláusula "Saldo do Patrimônio Separado".

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

12.6.1 Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

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

- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.6.2 Na Assembleia de Titulares dos CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; e/ou (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.6.2.1 A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea "(a)", da Resolução CVM 60 e observado do disposto neste instrumento.

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

12.7 Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.8 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

(iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"; e

(v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 12.6 a 12.6.1.

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

12.8.2 Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

12.8.3 Exclusivamente os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8.4 A Assembleia prevista para os eventos dispostos nos itens "(i)" a "(iii)" acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

12.8.5 A Assembleia para os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.8.6 A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.8.7 O quórum para deliberação acerca de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado e da substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

12.8.8 As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

12.8.9 A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.8.10 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 dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3 seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.8.11 As hipóteses previstas na Cláusula 12.8 não são exaustivas, de forma que os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia poderão, a qualquer momento e independentemente de qualquer justificativa, deliberar acerca da liquidação do Patrimônio Separado ou substituição dos prestadores de serviços da Emissão, inclusive, mas não apenas a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, entre outros.

12.9 Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

13 Capítulo Securitizadora

13.1 Obrigações da Securitizadora. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social do Patrimônio Separado, conforme indicado na Cláusula "Administração do Patrimônio Separado";
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência (que, por sua vez, se compromete a notificar em até 1 (um) Dia Útil os Titulares dos CRI), bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, observado o disposto neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 1 (um) Dia Útil, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários ou em prazo menor caso a solicitação do respectivo Titular dos CRI seja decorrente de ordem judicial e/ou de autoridade competente;

- (xxi) Caso entenda necessário para a proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pelos Titulares dos CRI;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, documentos, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes 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;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência (que, por sua vez, se compromete a notificar em até 1 (um) Dia Útil os Titulares dos CRI);
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) Dentro de 1 (um) Dia Útil da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
 - (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2 Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;
- (xiii) 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; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei Anticorrupção, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não.

13.2.1 A Securitizadora se compromete a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.3 Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

13.3.1 A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.3.2 Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias 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, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados às Assembleias, dentre outros motivos, será devida à Emissora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais), limitada ao valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos 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 em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

13.3.3 Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto no item (ii) acima.

13.3.4 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.

13.3.5 Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, a Devedora arcará com essa remuneração.

14 Capítulo

Agente Fiduciário

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

14.2 Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

14.3 Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção

de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;

- (xii) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xiii) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xiv) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website* (www.vórtx.com.br);
- (xv) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados 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 artigo 17 da Lei 14.430;
- (xvi) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Resolução CVM 60;
- (xvii) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xviii) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) Comunicar, por meio de e-mail e do seu *website*, aos Titulares dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xx) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

14.4 Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Conhece e aceita integralmente o presente instrumento, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (iii) Está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iv) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (v) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (vi) Os representantes legais do Agente Fiduciário que assinam este instrumento tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (vii) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (viii) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza,

firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

- (ix) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (x) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (xi) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (xii) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xiii) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados no Cartórios de RTD, Cartórios de RGI e JUCESP, conforme aplicável;
- (xiv) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xv) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (xvi) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xvii) Não tem qualquer ligação com a Devedora ou com a Emissora que o impeça de exercer suas funções
- (xviii) Na data de celebração deste instrumento, conforme organograma encaminhado pela Securitizadora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora indicadas no "Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e
- (xix) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros

titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

14.5 Substituição. Nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deverá ser substituído, mediante deliberação da Assembleia, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

14.5.1 A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

14.5.2 Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, 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.

14.5.3 O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário, sob qualquer hipótese, será de Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação.

14.5.4 O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.5.5 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. 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.

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

14.5.7 Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto de Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação.

14.6 Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, a remuneração prevista no Anexo "Despesas da Operação".

14.6.1 Em caso de inadimplemento pela Devedora ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando: (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

14.6.2 Os valores referidos acima serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido); (v) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte); e (vi) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante, excetuando-se o IR nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

14.6.4 O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI caso a antecipação venha a ser aprovada em Assembleia, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI poderão antecipar os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, caso os Titulares dos CRI assim decidam em Assembleia. Despesas limitadas ao montante mensal de R\$ 1.000,00 (um mil reais) não demandarão aprovação prévia dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário, desde que observado o montante mensal acima: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou

extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. Despesas em montante mensal superior a R\$ 1.000,00 (um mil reais) deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

14.6.5 O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

15 Capítulo Assembleia

15.1 Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1 Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 194.

15.2 Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário, da Securitizadora e/ou de prestadores de serviços envolvidos na Operação;
- (ii) O não vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI;
- (iii) A concessão de *waivers*;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3 Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1 A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2 Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação.

15.3.3 Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias 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. Os editais de convocação de Assembleias serão enviados por e-mail aos Titulares dos CRI na mesma data em forem disponibilizados por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculação na página da Securitizadora.

15.3.4 No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

15.3.5 Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia (e sempre e quando o respectivo processo tenha sido implementado pela Securitizadora), será admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.4 Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários Titulares dos CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um); ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.4.1 Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

15.5 Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.5.1 É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

15.6 Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

15.7 Representantes da Securitizadora na Assembleia. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão solicitar a presença de representantes da Securitizadora na Assembleia (que, para os fins aqui previstos serão entendidos como qualquer pessoa que integre os quadros da Securitizadora, e/ou qualquer pessoa que tenha poderes para representar a Securitizadora, incluindo, mas não apenas eventuais assessores legais), ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.8 Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9 Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.10 Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1 As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Lastro, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, seja em primeira convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes em Assembleia em segunda convocação.

15.10.2 As deliberações relativas a declaração de vencimento antecipado deverão ser aprovadas, em primeira convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes em Assembleia em segunda convocação.

15.10.3 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

15.11 Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.12 Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.13 Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

15.14 Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

15.15 Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

15.15.1 No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

15.16 Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.16.1 Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.16.2 O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

15.16.3 As Assembleias que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

15.16.4 É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação

15.16.5 A Assembleia que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia não haja quórum para

deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia serão arcados pelos Fundos de Despesas Extraordinárias ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

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

15.18 Consulta Formal. Sempre e quando o respectivo processo tenha implementado pela Securitizadora, os Titulares dos 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 previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade de cada Titular dos 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.

16 Capítulo Término

16.1 Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

16.2 Quitação. As Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da confirmação, de que a quitação integral das Obrigações Garantidas ocorreu.

16.3 Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com as Aplicações dos Fundos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

16.3.1 A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula "Quitação", o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação, nos termos do Lastro.

17 Capítulo Fatores de Risco

17.1 Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo "Fatores de Risco" exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

18 Capítulo Tributação

18.1 Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo "Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI", nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

19 Capítulo Registro

19.1 Registro. O Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

20 Capítulo Comunicações

20.1 Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devem ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

Leverage Companhia Securitizadora

Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista

CEP 01310-924, São Paulo, SP

At: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo, SP

At: Ana Eugênia de Jesus Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

20.1.1 Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando às demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação 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.

20.1.2 Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário

20.2 Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

20.2.1 Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

20.3 Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

20.3.1 A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

21 Capítulo

Disposições Gerais

21.1 Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

21.2 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.

21.3 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 (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

21.4 Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

21.4.1 A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

21.4.2 O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.5 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.

21.6 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.

21.7 Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (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 qualquer Cartório de Notas, Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando verificado erro formal, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e/ou nas Garantias dos CRI;
- (iii) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;

- (iv) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (v) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vi) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (vii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (viii) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

21.7.1 Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

21.8 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.

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

21.10 Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

21.11 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, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

21.12 Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

21.13 Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos

termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

21.14 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 n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, 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.

21.15 Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 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.

21.15.1 Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de RGI, Cartórios de RTD, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

21.15.2 As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

22 Capítulo

Legislação Aplicável e Foro

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 27 de agosto de 2025.

Anexo I
Cronograma de Pagamentos

#	Datas de Pagamento	Juros	Incorporação	Amortização	Tai (%)
1	24/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	22/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	25/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
5	22/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	24/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	24/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	23/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	23/09/2026	Sim	Não	Sim	4,1700%
14	22/10/2026	Sim	Não	Sim	4,3500%
15	25/11/2026	Sim	Não	Sim	4,5500%
16	23/12/2026	Sim	Não	Sim	4,7600%
17	22/01/2027	Sim	Não	Sim	5,0000%
18	24/02/2027	Sim	Não	Sim	5,2600%
19	24/03/2027	Sim	Não	Sim	5,5600%
20	23/04/2027	Sim	Não	Sim	5,8800%
21	24/05/2027	Sim	Não	Sim	6,2500%
22	23/06/2027	Sim	Não	Sim	6,6700%
23	22/07/2027	Sim	Não	Sim	7,1400%

24	24/08/2027	Sim	Não	Sim	7,6900%
25	22/09/2027	Sim	Não	Sim	8,3300%
26	22/10/2027	Sim	Não	Sim	9,0900%
27	24/11/2027	Sim	Não	Sim	10,0000%
28	22/12/2027	Sim	Não	Sim	11,1100%
29	24/01/2028	Sim	Não	Sim	12,5000%
30	23/02/2028	Sim	Não	Sim	14,2900%
31	22/03/2028	Sim	Não	Sim	16,6700%
32	25/04/2028	Sim	Não	Sim	20,0000%
33	24/05/2028	Sim	Não	Sim	25,0000%
34	22/06/2028	Sim	Não	Sim	33,3300%
35	24/07/2028	Sim	Não	Sim	50,0000%
36	23/08/2028	Sim	Não	Sim	100,0000%

Anexo II

Fórmulas

- (i) **Remuneração.** A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

J = valor unitário da Remuneração dos CRI acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após incorporação de juros ou amortização a cada período, conforme o caso, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = fator de juros compostos pelo produtório das Taxas DI e do Fator *Spread*, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula;

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

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

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

sendo que:

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

Fator *Spread* = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

sendo que:

$i = 3,2500$; e

DP = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (a)** A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (b)** O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (c)** Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d)** Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 2º Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo;

Para fins deste Termo de Securitização, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Data de Início de Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI

- (i)** Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas os CRI, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, Securitizadora, e/ou Titulares dos CRI, conforme o caso, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- (ii)** Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data

de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares dos CRI e a Devedora, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, o novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais a ser aplicado em substituição à Taxa DI que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, até a deliberação desse novo parâmetro o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI observará o aqui disposto.

- (iii) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização das assembleias especiais previstas acima, ressalvadas as hipóteses de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais.
- (iv) Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice da remuneração dos CRI e, conseqüentemente, da Remuneração das Notas Comerciais, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais com seu conseqüente cancelamento, sem a incidência de qualquer multa ou prêmio, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma deste Termo de Securitização.



Anexo III Destinação de Recursos

Tabela 1 – Identificação Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento alvo	Desenvolvedora (Emissora ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrícula e RGI	Destinação	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação
BARÃO DE LIMEIRA	BARAO DE LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	Alameda Barão de Limeira, 1400 e 1412 - 01202-002	Matrícula: 111.252.2.030 7239-59 - 15º Cartório de Registro de Imóveis	R\$4.704.658,78	Não	Não	Sim
BEM VIVER PAULISTA	BRIGADEIRO 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, 1061 - 01317-001	Matrícula: 41.788 – 1º Cartório de Registro de Imóveis	R\$9.409.317,55	Não	Não	Sim
OLAVO BILAC	OLAVO BILAC EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	Rua Barra Funda,16 - 01152-000	Matrícula: 24.140 - 2º Cartório de Registro de Imóveis	R\$4.704.658,78	Não	Não	Sim

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Imobiliário em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da presente Emissão dividido por Empreendimento Imobiliário (*)
BARÃO DE LIMEIRA	R\$51.991.396,89	R\$11.079.690,46	R\$40.911.706,43	-	R\$4.704.658,78	25%
BEM VIVER PAULISTA	R\$56.156.355,58	R\$1.564.415,43	R\$54.591.940,15	-	R\$9.409.317,55	50%
OLAVO BILAC	R\$62.380.347,68	R\$1.783.132,52	R\$60.597.215,16	-	R\$4.704.658,78	25%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no valor estimado líquido de R\$18.818.635,11 (dezoito milhões, oitocentos e dezoito mil, seiscentos e trinta e cinco reais e onze centavos) do total bruto da emissão, qual seja, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

Tabela 3 – Cronograma Indicativo de Obras

Bem Viver Barão de Limeira	Realizado	6 meses	7 a 12 meses	13 a 18 meses	19 a 24 meses	25 a 30 meses	Total
Incorporação	R\$ 967.506,17	R\$ 673.282,12	R\$ 57.211,23	-	R\$ 177.275,00	-	R\$ 1.875.274,52
Terreno	R\$ 7.602.088,75	-	-	-	-	-	R\$ 7.602.088,75
Pagamento de permuta financeira	-	R\$ 1.545.048,60	R\$ 4.356.919,96	R\$ 3.979.031,35	-	-	R\$ 9.880.999,90
Marketing	R\$ 1.852.015,67	R\$ 120.984,33	-	-	-	-	R\$ 1.973.000,00
Construção	R\$ 658.079,87	R\$ 1.905.880,26	R\$ 9.775.321,33	R\$ 11.597.365,21	R\$ 4.666.891,54	-	R\$ 28.603.538,21
Impostos	-	R\$ 296.854,66	R\$ 584.240,82	R\$ 731.949,67	R\$ 443.450,35	-	R\$ 2.056.495,51
Total de custos e despesas	R\$ 11.079.690,46	R\$ 4.542.049,97	R\$ 14.773.693,33	R\$ 16.308.346,22	R\$ 5.287.616,89	-	R\$ 51.991.396,89

Bem Viver Paulista	Realizado	6 meses	7 a 12 meses	13 a 18 meses	19 a 24 meses	25 a 30 meses	Total
Incorporação	R\$ 541.283,92	R\$ 838.265,90	R\$ 697.345,76	R\$ 393.917,68	R\$ 50.955,88	R\$ 248.097,50	R\$ 2.769.866,65
Terreno	R\$ 9.868.502,82	R\$ 600.000,00	-	-	-	-	R\$ 10.468.502,82
Pagamento de permuta financeira	-	R\$ 1.018.521,21	R\$ 1.682.907,40	R\$ 4.452.909,39	R\$ 4.430.960,20	-	R\$ 11.585.298,19

Marketing	R\$ 154.631,35	R\$ 1.701.240,00	R\$ 752.696,65	R\$ 226.832,00	-	-	R\$ 2.835.400,00
Construção	-	-	R\$ 7.528.179,58	R\$ 14.619.641,56	R\$ 12.512.305,84	-	R\$ 34.660.126,98
Impostos	-	R\$ 199.513,75	R\$ 307.623,40	R\$ 805.954,78	R\$ 1.167.109,80	R\$ 356.961,88	R\$ 2.837.163,60
Total de custos e despesas	R\$ 1.564.415,43	R\$ 4.357.540,86	R\$ 10.968.752,79	R\$ 20.499.255,41	R\$ 18.161.331,72	R\$ 605.059,38	R\$ 56.156.355,58

Bem Viver Olavo	Realizado	6 meses	7 a 12 meses	13 a 18 meses	19 a 24 meses	25 a 30 meses	Total
Incorporação	R\$ 1.242.343,31	R\$ 1.086.801,33	R\$ 531.624,83	R\$ 114.264,71	R\$ 387.691,71	R\$ 19.044,12	R\$ 3.381.770,00
Terreno	R\$ 9.450.319,22	-	-	-	-	-	R\$ 9.450.319,22
Pagamento de permuta financeira	-	-	R\$ 1.937.520,55	R\$ 3.074.259,65	R\$ 7.732.775,57	R\$ 550.000,00	R\$ 13.294.555,77
Marketing	R\$ 158.541,82	R\$ 778.922,18	R\$ 1.624.937,60	R\$ 374.985,60	R\$ 187.492,80	-	R\$ 3.124.880,00
Construção	-	-	R\$ 1.487.112,43	R\$ 12.186.297,33	R\$ 16.594.476,10	R\$ 8.888.499,47	R\$ 39.156.385,32
Impostos	-	R\$ 32.005,36	R\$ 244.907,01	R\$ 477.555,69	R\$ 1.046.952,44	R\$ 1.239.088,69	R\$ 3.040.509,20
Outras receitas	-R\$ 9.068.071,83	-	-	-	-	-	-R\$ 9.068.071,83
Total de custos e despesas	R\$ 1.783.132,52	R\$ 1.897.728,87	R\$ 5.826.102,43	R\$ 16.227.362,97	R\$ 25.949.388,62	R\$ 10.696.632,28	R\$ 62.380.347,68

Resumo Cronograma Indicativo de Obras	Realizado	6 meses	7 a 12 meses	13 a 18 meses	19 a 24 meses	25 a 30 meses	Total
Bem Viver Barão de Limeira	R\$ 11.079.690,46	R\$ 4.542.049,97	R\$ 14.773.693,33	R\$ 16.308.346,22	R\$ 5.287.616,89	-	R\$ 51.991.396,89
Bem Viver Paulista	R\$ 1.564.415,43	R\$ 4.357.540,86	R\$ 10.968.752,79	R\$ 20.499.255,41	R\$ 18.161.331,72	R\$ 605.059,38	R\$ 56.156.355,58
Bem Viver Olavo	R\$ 1.783.132,52	R\$ 1.897.728,87	R\$ 5.826.102,43	R\$ 16.227.362,97	R\$ 25.949.388,62	R\$ 10.696.632,28	R\$ 62.380.347,68
Total	R\$ 14.427.238,41	R\$ 10.797.319,70	R\$ 31.568.548,55	R\$ 53.034.964,61	R\$ 49.398.337,23	R\$ 11.301.691,66	R\$ 170.528.100,15

Tabela 4 – Cronograma de Destinação

Cronograma Indicativo de Recursos CRI (R\$)	Realizado	6 meses	7 a 12 meses	13 a 18 meses	19 a 24 meses	25 a 30 meses	Total
Bem Viver Barão de Limeira	-	R\$4.704.658,78	-	-	-	-	R\$4.704.658,78
Bem Viver Paulista	-	R\$9.409.317,55	-	-	-	-	R\$9.409.317,55
Bem Viver Olavo	-	R\$4.704.658,78	-	-	-	-	R\$4.704.658,78
Total	-	R\$18.818.635,11	-	-	-	-	R\$18.818.635,11



Anexo IV
CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 22 de agosto de 2025			
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1912							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01228-200
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS NOTAS COMERCIAIS):							
RAZÃO SOCIAL: MAGIK JC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA.							
CNPJ: 03.518.864/0001-98							
ENDEREÇO: Avenida Angélica, nº 1996							
COMPLEMENTO	12º andar, conjunto 1.202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01-228-200
4. TÍTULO:							
O "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Magik JC Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda.", datado de 27 de agosto de 2025, celebrado entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais e a Leverage Companhia Securitizadora, acima qualificada ("Securitizadora") e os Fiadores ("Termo de Emissão das Notas Comerciais", respectivamente), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia real e com garantia fidejussória adicional, para colocação privada, em série única, de emissão da Devedora, objeto do Termo de Emissão das Notas Comerciais ("Notas Comerciais").							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:							

Empreendimento o alvo	Desenvolvedora (Emissora ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrícula e RGI	Destinação	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação
BARÃO DE LIMEIRA	BARAO DE LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	Alameda Barão de Limeira, 1400 e 1412 - 01202-002	Matrícula: 111.252 .2.0307239-59 - 15º Cartório de Registro de Imóveis	R\$4.704.658,78	Não	Não	Sim
BEM VIVER PAULISTA	BRIGADEIRO 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, 1061 - 01317-001	Matrícula: 41.788 - 1º Cartório de Registro de Imóveis	R\$9.409.317,55	Não	Não	Sim
OLAVO BILAC	OLAVO BILAC EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	Rua Barra Funda, 16 - 01152-000	Matrícula: 24.140 - 2º Cartório de Registro de Imóveis	R\$4.704.658,78	Não	Não	Sim

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO

As Notas Comerciais terão prazo de vigência de 1.095 (mil e noventa e cinco) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de agosto de 2028 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais"), ressalvadas as hipóteses previstas no Termo de Emissão.

7.2. VALOR TOTAL DA CCI

R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

As Notas Comerciais não serão objeto de atualização monetária.

7.4. REMUNERAÇÃO

Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a

	Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, exclusive, até a data do efetivo pagamento, inclusive.
7.5. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, nas datas previstas no Termo de Emissão, sendo o primeiro o pagamento em 22 de setembro de 2025, e o último na Data de Vencimento.
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emitente à Securitizadora nos termos deste Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento).
7.7. AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, nas datas previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo o primeiro o pagamento em 21 de setembro de 2026, e o último na Data de Vencimento.
8. GARANTIAS ADICIONAIS	
Esta CCI não contará com qualquer garantia real ou fidejussória.	
9. LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP	



Anexo V
Despesas da Operação

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 6.000,00	0,00%	R\$ 6.000,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$ 6.402,69	0,00%	R\$ 6.402,69
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$ 200,00	0,00%	R\$ 200,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 200,00	0,00%	R\$ 200,00
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 40.000,00	11,15%	R\$ 45.019,70
Leverage	Distribuição	FLAT	-	R\$ 10.000,00	11,15%	R\$ 11.254,92
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22
Machado Meyer	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 130.000,00	09,25%	R\$ 143.250,69
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 17.000,00	14,25%	R\$ 19.825,07
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
TOTAL				R\$ 245.137,69		R\$ 271.364,89

*Custos estimados

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
-----------	-----------	---------------	---------	------------	----------	-------------	-------------------

Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 17.000,00	9,65%	R\$ 18.815,72	R\$ 18.815,72
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	-	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	-	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.498,54	R\$ 3.498,54
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.638,25	19,53%	R\$ 3.278,55	R\$ 3.278,55
Link	Balanco anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	R\$ 54.638,64
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	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	0,0008%	R\$ 160,00	0,00%	R\$ 160,00	R\$ 1.920,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 220,00	0,00%	R\$ 220,00	R\$ 2.640,00
TOTAL							R\$ 103.645,94

*Custos estimados

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

¹Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)



Anexo VI Declaração da Securitizadora

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, constitui e institui, neste ato, o regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos e Aplicações dos Fundos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Magik JC Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"); e
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da
celebração do documento}

Anexo VII

Declaração de Registro Atualizado perante a Comissão de Valores Mobiliários

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Emissora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 44ª (quadragésima quarta) emissão da Emissora, cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, declarar que seu registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, concedido sob o n.º 949, encontra-se atualizado.

O(s) signatário(s) firma(m) 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo VIII
Declaração da Instituição Custodiante

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Magik JC Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda., celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**"), declara à **Leverage Companhia Securitizadora**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40 ("**Securitizadora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) o Lastro (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) o Boletim de Subscrição (CRI) (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização); e (iv) o Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da
celebração do documento}

Anexo IX
Declaração do Coordenador Líder

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**" e "**Emissora**"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 44ª (quadragésima quarta) emissão ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente), da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Magik JC Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda., celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**").

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da
celebração do documento}

Anexo X
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

*Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.***
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
Número do Documento de Identidade: RG n.º: 62.154.710-4
CPF n.º: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 44ª
Número das Séries: Série Única
*Emissor: **Leverage Companhia Securitizadora**, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40*
Quantidade: 20.000 (vinte mil) CRI
Classe: não há
Espécie: n/a
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo XI
Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS						{=}
03 Vias							
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Magik JC Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda., firmado, em 27 de agosto de 2025, entre a Emissora, abaixo identificada, e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, referente à 44ª (quadragésima quarta) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora abaixo identificada abaixo ("Termo de Securitização").							
EMISSION							
Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40 ("Emission").							
CHARACTERISTICS OF THE EMISSION							
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emission	Série	Qty.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emission
São Paulo, SP	22/08/2025	23/08/2028	44ª	Única	20.000	R\$ 1.000,00	R\$ 20.000.000,00
São Paulo, SP							
Amortization			Interest Payments				
Monetary Update	Form of Payment		Tax			Form of Payment	
Não há.	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização		100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano			Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de	

		com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos	Securitização
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO			
Lastro:	A totalidade dos Créditos Imobiliários.		
Forma:	Nominativa e Escritural		
Agente Fiduciário:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		
Data do Termo de Securitização:	27/08/2025		
Garantias:	Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (ii) Fiança		
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR			
Nome, ou Denominação Social:		CPF ou CNPJ:	
{=}		{=}	
Endereço:	N.º	Complemento:	
{=}	{=}	{=}	
Cidade:	UF:	País:	
{=}	{=}	{=}	
CRI SUBSCRITOS			
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade	Valor Total a ser Integralizado	
{=}	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}	
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}	
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}	
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}	
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}	
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO			
Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será			

pago à vista, em moeda corrente nacional. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI); e (ii) após a primeira Data de Integralização (CRI), o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 44ª Emissão, de CRI da Emissora.

Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, e/ou ao Agente Fiduciário por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI, salvo no caso de culpa ou dolo da Emissora e/ou do Agente Fiduciário.

O Subscritor, neste ato, declara ainda, que:

- (i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;*
- (ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;*
- (iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;*
- (iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressaltando-*

se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;

- (v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;*
- (vi) Ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;*
- (vii) É investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possui investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);*
- (viii) Ter ciência de que os CRI ofertados 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;*
- (ix) Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pela Emissora, com a dispensa de contratação de instituição intermediária nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização;*
- (x) Conhecer, bem como ter avaliado e ponderado os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco referidos no Anexo "Fatores de Risco" do Termo de Securitização;*
- (xi) Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI;*
- (xii) (a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (c) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do artigo 43-A, §2º, inciso II, da Resolução CVM 60; (d) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (e) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (f) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora;*
- (xiii) que teve acesso ao Sumário de Securitização vinculado à Oferta, nos termos previstos no artigo 12 das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" vinculadas ao "Código ANBIMA de Ofertas Públicas", vigente a partir de 15 de julho de 2024; e*

(xiv) tem ciência de que a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" vinculadas ao "Código ANBIMA de Ofertas Públicas", vigente a partir de 15 de julho de 2024.

São Paulo, {=} de {=} de {=}.

{=}
Subscritor

Leverage Companhia Securitizadora
Emissora

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Anexo XII

Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores dos CRI

Tratamento Tributário: Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as leis tributárias e respectiva regulamentação vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil.

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033/04, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: 20%; (iii) de 361 a 720 dias: 17,5%; e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. O prazo é contado da data do investimento, até a data de resgate.

Não obstante, não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Recomenda-se aos Titulares dos CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor.

Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$20.000,00 multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Em regra, a alíquota de CSLL aplicável a bancos é de 20%, enquanto a alíquota aplicável a outras instituições financeiras e equiparadas (indicadas no art. 3º, I, da Lei 7.689/98) é de 15%. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Há, no entanto, normas específicas aplicáveis a certos fundos de investimento.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, como regra geral, há dispensa de retenção do IRRF (art. 71, inc. I, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("IN RFB 1.585/2015")). Não obstante, esses rendimentos, em regra, serão tributados pelo IRPJ e pela CSLL, às alíquotas descritas acima (à exceção dos fundos de investimento, cujas carteiras estão, em regra, isentas de imposto de renda

– art. 16, parágrafo único, Lei 14.754/2023). Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa da contribuição ao PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS (alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente), a incidência dessas contribuições aos rendimentos de CRI depende da atividade e objeto social da pessoa jurídica. Em regra, esses rendimentos constituem receita financeira não sujeita a essas contribuições, desde que os investimentos em CRI não representem a atividade principal da pessoa jurídica investidora.

No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do art. 3º, inc. II, da Lei 11.033/04. De acordo com o artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas físicas não se sujeitam PIS e da COFINS.

Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (artigo 854, parágrafo 2º, inciso II, do RIR 2018 e artigo 70, II, da IN RFB 1.585). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981/95.

Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar 214/2025 ("LCP 214"), que buscou regulamentar a reforma tributária inicialmente implementada pela Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132"). A LCP 214/2025 definiu que, a partir de 1º de janeiro de 2026, será implementado o período de transição para o novo sistema tributário, com redução gradual de tributos atualmente existentes (como o PIS e a COFINS) e sua substituição pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS") e o Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS").

Em seu art. 6º, incisos V e VII, a LCP 214 também determina que o IBS e a CBS não incidem sobre rendimentos financeiros e sobre as demais operações com títulos ou valores mobiliários, exceto pelo disposto no Capítulo relativo a serviços financeiros, constante nos artigos 181 e seguintes e/ou em outras previsões expressas da lei. Já no Capítulo II, no art. 182, a LCP 214 inclui, dentre os serviços financeiros, as operações de crédito e as operações com títulos e valores mobiliários.

Nos termos do art. 183, os serviços financeiros definidos no Capítulo II (e na listagem constante no art. 182) estão sujeitos ao regime específico de serviços financeiros quando (i) prestados por

peças físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional ou (ii) prestados por demais fornecedores que prestem serviço financeiro no desenvolvimento de atividade econômica, de modo habitual ou em volume que caracterizem atividade econômica ou de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

A LCP 214 também incluiu como fornecedores de serviços financeiros os participantes de arranjos de pagamento que não são instituições de pagamento, empresas que têm por objeto a securitização de créditos, empresas de faturização, empresas simples de crédito e correspondentes registrados no Banco Central do Brasil.

A base de cálculo do IBS e da CBS sob o regime específico de serviços financeiros é a receita das operações tributadas, com as deduções previstas pelo regime. Por fim, de acordo com o art. 189, as alíquotas aplicáveis às operações dispostas no Capítulo II serão específicas, nacionalmente uniformes, mas ainda necessitam de definição. Elas serão fixadas conforme o art. 233 da LCP 214.

Os Titulares dos CRI devem consultar seus assessores para verificarem a tributação a que estarão sujeitos sob a vigência da LCP 214 e seu enquadramento no regime específico de serviços financeiros.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimentos em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas em país ou jurisdição considerados como Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), conforme artigo 85, §4º, IN RFB 1.585/2015.

Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na regulamentação do Conselho Monetário Nacional ("CMN"), os rendimentos auferidos estão, em regra, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as regras estabelecidas pelo CMN e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação.

Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados JTF, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da IN RFB nº 1.037/2010. Investidores domiciliados em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF.

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras que incidem nas operações de câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero, tanto no ingresso dos recursos no Brasil como no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306/2007. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) relativamente a operações de câmbio ocorridas após esse eventual aumento.

IOF/Títulos.

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do Imposto sobre Operações Financeiras que incidem nas operações de com títulos e valores mobiliários ("IOF/Títulos"), conforme o Decreto 6.306/2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

Anexo XIV

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da

Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, 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 Securitizadora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes

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

Ambiente Macroeconômico Internacional

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

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou

interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

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

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta de recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Lastro, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, caso os Titulares dos CRI aprovem arcar com tais despesas mediante deliberação em Assembleia, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

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

Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Concentração

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

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função da não análise prévia da CVM

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do "Código de Ofertas Públicas", bem como do artigo 15 do compilado de "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", ambos vigentes desde 15 de julho de 2024. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e o(s) Avalista(s), bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora 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.

Crédito

A Securitizadora 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 Securitizadora.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem

ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos 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.

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

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;

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Lastro e, consequentemente, 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.

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;

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas Comerciais mediante notificação enviada à Securitizadora. 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.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

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.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos 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 ao longo do tempo. 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 aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

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.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), 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.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e tem escopo limitado à Devedora, aos Garantidores, aos bens objeto das Garantias, à Securitizadora, bem como aos imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias. Em razão do seu escopo limitado, determinadas contingências referentes à Devedora, às Garantias e à Securitizadora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores, poderão não ser detectadas.

Desapropriação

Os Empreendimentos Imobiliários poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas Comerciais e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco

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

Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como Agente Fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Securitizadora faz parte. Na hipótese de ocorrência de Vencimento Antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Securitizadora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra

emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI da outra emissão.

Risco de Integralização ou Aquisição dos CRI com Ágio

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

Fatores de Risco relacionados aos imóveis e às atividades desenvolvidas nos imóveis

Riscos Ambientais

Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para o regular exercício das atividades hoje desenvolvidas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Imóvel que pode acarretar a perda de valor do Imóvel e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à locatária; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências.

Risco Relacionado à não obtenção do "Habite-se" dos Empreendimentos

No âmbito da auditoria jurídica foram identificados instrumentos administrativos expedidos pelos órgãos competentes – tais como pareceres técnicos, planos de intervenção para áreas contaminadas, termos de compromisso ambiental, licenças ou autorizações de manejo de vegetação – que impõem aos Garantidores a observância de condicionantes ambientais prévias à concessão do auto de conclusão de obra ("Habite-se") pela Municipalidade. Entre tais condicionantes, incluem-se, exemplificativamente, (i) a execução de medidas de remediação ou de gerenciamento de áreas com contaminação por substâncias químicas, bem como a comprovação da obtenção de padrões de qualidade ambiental que assegurem o uso seguro do imóvel; e (ii) a realização de supressão de árvores, precedida das devidas autorizações, acompanhada da compensação florestal mediante o plantio de mudas na quantidade e no prazo fixados pelos órgãos ambientais.

O descumprimento, total ou parcial, dessas obrigações ou a inobservância dos prazos estabelecidos pelos órgãos ambientais poderá ensejar, entre outros efeitos, a aplicação de multas pecuniárias, a suspensão ou o cancelamento de licenças, e, sobretudo, o impedimento ou atraso

da emissão do Habite-se dentro do cronograma de obras pactuado com os adquirentes das unidades autônomas. A não obtenção tempestiva do Habite-se pode resultar em (a) redução da velocidade de vendas das unidades remanescentes, (b) aumento do índice de distratos, e (c) dificuldade de contratação de financiamento imobiliário pelos compradores, fatores que, em conjunto ou isoladamente, tendem a afetar negativamente o fluxo de caixa das Garantidoras, a sua capacidade de honrar as obrigações assumidas perante esta Emissão, e, conseqüentemente, a segurança do Patrimônio Separado.

Demais riscos

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

Anexo XV
Outras Emissões do Agente Fiduciário

Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Garantias
24B1573243	R\$ 94.304.000,00	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
24C2146614	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24C2149145	R\$ 3.100.000,00	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24C2149309	R\$ 2.600.000,00	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24C2149334	R\$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24D3676679	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
24D3681252	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
24D3681263	R\$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
24D3681269	R\$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
TKN003LEVE	R\$ 14.806.000,00	14806	IPCA +	8	1	03/05/2024	22/04/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

001			13,0000 %					Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
TKN008LEVE 002	R\$ 14.806.000,00	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
N/A	R\$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
N/A	R\$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2213960	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2256429	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2256646	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2256722	R\$ 5.250.000,00	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2256761	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2258710	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2261281	R\$ 5.038.000,00	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2262948	R\$ 5.038.000,00	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2262952	R\$ 4.798.000,00	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

								Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2262988	R\$ 4.798.000,00	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2494968	R\$ 17.000.000,00	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2495042	R\$ 17.000.000,00	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2495083	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2495130	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2495226	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2495259	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2495288	R\$ 3.000.000,00	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2495326	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24E2267941	R\$ 5.000.000,00	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
24E2270892	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
24E3056419	R\$ 12.950.000,00	12950	IPCA +	12	1	18/06/2024	20/04/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

			8,0000 %					Creditorios, Fundo, Fiança
24E3066291	R\$ 12.950.000,00	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24E3080390	R\$ 7.050.000,00	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24F2269341	R\$ 7.050.000,00	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24G1966807	R\$ 28.075.000,00	28075	IPCA + 8,0000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24G1967273	R\$ 28.075.000,00	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24G1971387	R\$ 12.925.000,00	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24G1971392	R\$ 12.925.000,00	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24H2012907	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
24I1582503	R\$ 28.375.000,00	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
24I1656558	R\$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
24I1715107	R\$ 28.375.000,00	28375	IPCA +	18	3	16/09/2024	20/09/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

			8,0000 %					Fundo
24I1715165	R\$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 17,3600 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
24I2532795	R\$ 51.000.000,00	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
24I2533243	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
24I2533349	R\$ 22.000.000,00	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
24J5057179	R\$ 10.600.000,00	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
24J4816258	R\$ 102.000.000,00	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	Alienação Fiduciária de Imovel
24J4831399	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	Alienação Fiduciária de Imovel
24K1302245	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
24L2490225	R\$ 30.660.000,00	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,

								Coobrigação, Fundo, Fiança
24L2498919	R\$ 20.440.000,00	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
24L2499967	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
24L2500159	R\$ 76.000.000,00	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
24L2594662	R\$ 66.000.000,00	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
24L2594686	R\$ 63.000.000,00	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
24L2606417	R\$ 47.000.000,00	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
24L2414794	R\$ 34.000.000,00	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
24L2429377	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
24L2431257	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA +	28	2	16/12/2024	20/12/2034	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

			15,0000 %					Creditorios, Fundo, Fiança
24L2432125	R\$ 5.925.000,00	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24L2473475	R\$ 1.975.000,00	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24L2283675	R\$ 90.000.000,00	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	Alienação Fiduciária de Imovel
24L2283881	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	Alienação Fiduciária de Imovel
LSEC11	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	Sem Garantias
LSEC12	R\$ 5.000.000,00	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
25A2780890	R\$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
25A2787865	R\$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
25A2790998	R\$ 17.500.000,00	17500	IPCA + 12,0000 %	26	3	17/01/2025	20/01/2030	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
25A2792083	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
25A3342235	R\$ 15.000.000,00	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
25B2974559	R\$ 120.000.000,0 0	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

25C5803455	R\$ 33.000.000,00	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
25C5803606	R\$ 87.000.000,00	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
25F1981809	R\$ 51.500.000,00	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
25F2772030	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
25F2804404	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
LSEC21	R\$ 550.000.000,0 0	550000	IPCA + 12,0000 %	2	ÚNICA	15/06/2025	15/06/2032	
25G0669788	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
	R\$ 27.000.000,00	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada
	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	22/02/2027	22/02/2037	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel

Certificate Of Completion

Envelope Id: 3C4FCB1C-6ECB-4198-8E53-EF017701F169

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: CRI MagikJC - Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização (v. Assinat...

Cliente - Caso: 18340-1

Source Envelope:

Document Pages: 133

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Kannan César da Costa

AutoNav: Enabled

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Envelopeld Stamping: Enabled

Itaim Bibi

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Paulo, SP 04534-004

KCCosta@machadomeyer.com.br

IP Address: 2804:14c:62:889

Record Tracking

Status: Original

Holder: Kannan César da Costa

Location: DocuSign

9/4/2025 9:24:14 AM

KCCosta@machadomeyer.com.br

Signer Events

Henrique Luis

henrique@leveragesec.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (Optional), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC OAB G3

Subject: CN=HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO

Signature

Assinado por:


F7201FC55E704ED...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 189.56.94.42

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.28

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori>
o/dpc/AC_OAB/DPC_AC_OAB.pdf

Timestamp

Sent: 9/4/2025 9:30:29 AM

Viewed: 9/4/2025 10:41:00 AM

Signed: 9/4/2025 10:46:14 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/4/2025 10:41:00 AM

ID: 30c45fb2-7fef-4b64-9882-a0d7b1d795a8

José Eduardo Gamboa Junqueira

jej@vortx.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (Optional), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC Certisign RFB G5

Subject: CN=JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830

DocuSigned by:


82CAE08FF53B4E9...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 163.116.233.175

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

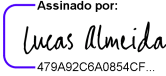
<http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori>
o/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.p
df

Sent: 9/4/2025 9:30:29 AM

Viewed: 9/4/2025 10:11:54 AM

Signed: 9/4/2025 10:14:06 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Signer Events	Signature	Timestamp
Accepted: 9/4/2025 10:11:54 AM ID: cbbd7746-0412-415e-9141-023e6e657782		
JULIANA MARIA DE MEDEIROS jmm@vortex.com.br Security Level: Email, Account Authentication (Optional), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Subject: CN=JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805	DocuSigned by:  40BF0900BAC74F5... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 163.116.228.161 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.51 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safeweb/rfb/dpc-acsafeweb/rfb.pdf	Sent: 9/4/2025 9:30:31 AM Viewed: 9/4/2025 9:38:21 AM Signed: 9/4/2025 9:38:48 AM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/4/2025 9:38:21 AM ID: ab0b9c81-333f-47fe-8069-81626028f400		
Lucas Almeida lucas@leveragesec.com.br Security Level: Email, Account Authentication (Optional), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 Subject: CN=LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150	Assinado por:  479A92C6A0854CF... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 189.56.94.42 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.38 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Sent: 9/4/2025 9:30:31 AM Viewed: 9/4/2025 9:31:30 AM Signed: 9/4/2025 9:31:55 AM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/4/2025 9:31:30 AM ID: ee8427e9-9c00-499f-b7a8-d54d8adf0dc5		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Gabriel Carbonelli gabriel.carbonelli@verdeagroimob.com.br Security Level: Email, Account Authentication (Optional) Electronic Record and Signature Disclosure:	COPIED	Sent: 9/4/2025 9:30:28 AM

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/4/2025 9:30:31 AM
Certified Delivered	Security Checked	9/4/2025 9:31:30 AM
Signing Complete	Security Checked	9/4/2025 9:31:55 AM
Completed	Security Checked	9/4/2025 10:46:18 AM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.